

מדינת ישראל

גנזך המדינה

אגף 38

חברות ואגפים

6197

מ:

3198

עד:



שם תיק: חברות ואיגודים גוש עציון

מזהה פנימי: גל-6-60471

מזוזה פריט 000anwh

כתובת 3-306-6-12-3

21/08/2018

זאריך הדפסה

משרד הפנים

י.מט.ל.מ.

מס' תיק מקודי 38
~~6/19~~

מחלקה
אחראי
P-1

מועצה אזורית גוש עציון



אלון שבות, ד.ג. צפון יהודה, 90433

טל. 02-9939933 • פקס. 02-9932169

2/3/98

תאריך

יונה

בס"ד

אל

צ'יה

מאת

מצ"ב חומר השיק

אשר נמסר אליה

נ-22/2 בנושא

היקף חברת אש"ף

במל"ג

צ'יה

מחוז יהודה ושומרון

חתימה

8-03-1998

אלון שבות, אלנור, בת עין, הר גילה, כפר עציון, כרמי צור, מגדל עוז, מצד,
מועצה אזורית גוש עציון (אל דוד), קדר, ראש צורים, תקוע

התקבל

מס' 667/11 זכרון

הסכם

שנערך ונחתם בפסגות ביום _____ לחודש _____ 1997

ב י ן : מינהלת איזורי תעשייה
גוש עציון בע"מ
(להלן - "החברה")

מצד אחד

ל ב י ן : _____

(להלן - "הדייר")

מצד שני

הואיל: והחברה פועלת כחברת ניהול, וכין שאר מטרותיה, לנהל, לפתח ולשמר את איזור התעשייה ב"גוש עציון" (להלן - "איזור התעשייה"), ברמת תיפעול טובה ורצויה, באספקטים פיזיים חזותיים, טכניים, אספקטים של איכות חיים ומתן שירותים תומכים לפעילות התעשייתית והעיסקית באיזור התעשייה;

והואיל: והחברה פועלת, בין השאר, גם עבור המועצה האיזורית "גוש עציון" והמועצה המקומית "אפרת" (להלן - "הרשויות"), מכוח הסכם ניהול שבין הצדדים, ובהתאם לתב"ע, לצורך מתן שירותים לדיירי איזור התעשייה, וכן פועלת החברה כגביית המיסים המוניציפליים החלים על דיירי באיזור התעשייה, ובכפוף להסמכה מתאימה, תנקוט בפעולות לאכיפת הגביה;

והואיל: והחברה תפעל ותקיים קשר ישיר עם דיירי איזור התעשייה בקשר עם מתן שירותי ניהול, כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל: וידוע לדייר כי ניהול וביצוע השירותים באיזור התעשייה יבוצע ע"י החברה והוא מסכים לכך ומתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה, לרבות לשאת בעלות השירותים, כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל: והצדדים מעוניינים להגדיר ולעגן זכויותיהם וחובותיהם האחד כלפי משנהו, הכל כמפורט להלן בהסכם זה;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- (א) המבוא להסכם זה על נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- (ב) כותרות ההסכם וחלוקתו לפרקים נעשו לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו לצרכי פרשנותו.

(ג) הסכם זה ממצה את ההסכמות, ההתניות, ההצהרות והיחסים המשפטיים בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הסכם, הצעה, סיכום, הבנה, מצג או הכטחה שנעשו או ניתנו, קודם לחתימת הסכם זה או בעת חתימתו של צד למשנהו, בין בכתב ובין בעל-פה, בין במפורש ובין במשתמע.

(ד) לא יהיה כל תוקף לשינוי, תוספת או גריעה מהסכם זה לאחר מועד חתימתו, אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים.

(ה) שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר או הוראה אחרת של הסכם זה, כי אם להוסיף עליו.

(ו) למונחים הבאים יינתנו בהסכם זה ההגדרות הקבועות בצידם:

"איזור התעשייה "גוש עציון" - איזור המוגדר בתשריט המצ"ב וכפי שיהיה מעת לעת;

"דייר" או "יזם" - מחזיק ו/או שוכר הנכס ו/או במבנה ו/או בעלים של עסק בתחום איזור תעשייה "גוש עציון";

"הרשויות" - המועצה האיזורית "גוש עציון" והמועצה המקומית "אפרת";

"תקנות לניהול ותפעול ואחזקה של איזור "גוש עציון" - הוראות הסכם זה להלן;

2. עיקרי ההסכם

החברה מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים באיזור התעשייה והדייר מסכים לכך ומתחייב לפעול כמתחייב מהוראות הסכם זה להלן.

3. תפקידי החברה

החברה פועלת ותפעל בכל הקשור לניהול וביצוע השירותים כדלקמן:

(א) פעילות שיווק, ליווי וגיבוש המלצות

(1) תפעל בתחום השיווק לצורך השכרת נכסים ליזמים, מפעלים ועסקים.

(2) תפעל בכל הקשור לטיפול וליווי היזמים בהליכי קבלת מידע ורישום ברשויות ובמשרדי הממשלה.

(3) תגבש המלצות לחוקי עזר.

(ב) תפעול שוטף

(1) תעסוק בתפעול השוטף של מערך השירותים באיזור התעשייה.

(2) תהיה אחראית לתכנון וביצוע פעולות האחזקה בשטחים הציבוריים של איזור התעשייה.

(3) תפקח על עבודות קבלנים שהחברה תשכור את שירותיהם בכפוף להחלטות ועדת מכרזים.

- (4) תעסוק באספקת שירותים וגביית התמורה כגינם, וכן בגביית מיסים מוניציפאליים מדיירי איזור התעשייה.
- (5) תפקח על פעילות הדיירים באיזור התעשייה, בהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן, לרבות נקיטה באמצעים לאכיפת נוהלי הניהול.
- (6) תבצע פעולות מיוחדות, כגון שיפור חזות השטחים הציבוריים באיזור התעשייה, בתיאום עם המועצה.
- (7) תפעל לשינוי, להתאמה ולעדכון הוראות הסכם זה על נספחיו, בכפוף לאמור בס' 1 (ד) לעיל, ובהתאם לצרכי דיירי איזור התעשייה, בהתאם למדיניות הפיתוח של איזור התעשייה.
- (8) תקיים קשר ישיר עם דיירי איזור התעשייה, ולרבות תפעל ותספל בכל העניינים נשוא הסכם זה, הקשורים למערכת היחסים שבין הדיירים לבין המועצה.
- (9) תרכז את פעולות הגבייה בגין מתן השירותים וכן פעולות גביית המיסים המוניציפאליים, מכוח חקיקת עזר, החלים על הדייר, עבור הרשויות.
- (10) טיפול באכיפת הגבייה באיזור התעשייה בכפוף לכל דין.

4. ועדות

(א) ועדת פיתוח

ראשי הרשויות ימנו את חברי ועדת הפיתוח. כיו"ר הועדה ישמש מנכ"ל החברה.

(1) הועדה תפעל לתיאום כל פעולות התכנון, הפיתוח, השיווק והאיכלוס של איזור התעשייה, ותגבש המלצות בדבר הקצאת קרקעות ומתן היתרי בניה ורישוי.

(2) על חברי הועדה ימנו ה"ה כלהלן:

מנכ"ל החברה, מהנדסי הרשויות, נציג החטיבה להתיישבות, מזכירי הועדות המקומיות לתכנון, בניה, נציג התמ"ס, נציג נציבות המיס, נציג משרד איכות הסביבה, נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה, מתכנן איזור התעשייה, נציג החברה המפתחת ויועץ נוף ונציג דיירי איזור התעשייה.

(ב) ועדת שירותים

(1) ועדת השירותים תפעל בהתאם לנהלים שתקבע ובעניינים כדלהלן:

א. בתחום סמכותה של וועדת השירותים יכללו השירותים הבאים:

(1) שירותי חובה (דהינו, שירותים של דיירי איזור התעשייה יהיו מחוייבים בצריכתם).

(2) שירותים אופציונליים (דהיינו, שירותים, עליהם תחליט וועדת השירותים, ואשר אספקתם לדייר תהיה עפ"י בקשתו).

(3) שירותים עירוניים (מוניציפאליים), בהתאם לחוקי עזר של המועצה (פסולת תעשייתית, גינון שטחים ציבוריים, מים וביוב).

(2) בין שאר פעילויותיה, תפעל וועדת השירותים כדלהלן:

א. תבחר, ביחד עם וועדת המכרזים, קבלנים שונים לאספקת שירותים, לפי הענין.

ב. תקבע מפתחות החיוב בגין השירותים השונים.

ג. תקבע סוגי שירותים נוספים שיסופקו ע"י החברה לאיזור התעשייה.

(3) על חברי הוועדה ימנו ה"ה כדלהלן:

מנכ"ל החברה, מרכז וועדת שירותים, נציגים נבחרים של המפעלים השונים הפועלים באיזור התעשייה ונציג החטיבה להתיישבות.

(ג) וועדת מכרזים

(1) ראשי הרשויות ימנו ועדה שתכהן בוועדת מכרזים ויחול עליה אמות מידה של גוף ציבורי.

(2) כיו"ר הועדה יכהנו לסירוגין ראש המועצה האיזורית "גוש עציון" וראש המועצה המקומית "אפרת". כל יו"ר יכהן בתפקיד זה למשך שנתיים. סדר הכהונה ייקבע בהסכמה בין השנים ובהעדר הסכמה, הוא ייקבע בהגרלה. בכהונת ראש רשות אחת ישמש השני כממלא מקומו.

(3) על חברי הוועדה ימנו ראשי הרשויות (או ממלאי מקומם), מנכ"ל החברה, נציג וועדת השירותים ונציג החטיבה להתיישבות.

(ד) וועדה אדריכלית

(1) הוועדה תפעל ותסייע בכל הקשור להליכים המקדמיים הכרוכים בהגשת תכניות לוועדת התכנון והכניה של הרשויות.

(2) חברי הוועדה ימנו ה"ה כדלהלן:

מנכ"ל החברה (יו"ר), מתכנן איזור התעשייה, מזכירי הוועדות המקומיות לתכנון ובניה, יועץ נוף, נציג החברה המפתחת, נציג מינהל מקרקעי ישראל, משרד התמ"ס, יועץ לענייני איכות הסביבה ונציג החטיבה להתיישבות.

ה) וועדות נוספות

לפי הצורך, תמנה החברה וועדות נוספות.

5. היקף השירותים, סוגיהם ונוהלי התנהגות

החברה תספק לדיירי איזור התעשייה את השירותים כדלהלן, במטרה להבטיח תשתיות ברמה גבוהה וסביבה תומכת לעסקים ולמפעלים באיזור התעשייה.

א) שירותים עירוניים

החברה תפעל עבור הרשויות, מכוח הסכם הניהול שנחתם בין הרשויות לבין החברה, ותספק לדיירי איזור התעשייה שירותים עירוניים (שמקורם בחקיקת עזר, צו המועצות האיזוריות ותקנון תב"ע) הכוללים:

(1) אחזקת מערכת תשתיות, ובין השאר, אחזקת כבישים, התקנת תאורה מתאימה בשטחים הציבוריים ואחזקה שוטפת, טיפול במדרכות, אחזקה וטיפול במערכת כיוב, במערכת מים ותשתית הניקוז.

הדייר מתחייב לאפשר חיבור מפעלו למערכות מים והכיוב המרכזיות, בכפוף לכל דין ו/או תקנה ו/או חוק עזר.

מחיר המים (לתעשייה) יהיה המחיר שיקבע מעת לעת, בתקנות, ע"י נציב המים.

(2) נקיון וגינון שטחים ציבוריים וכבישים ושטחים פרטיים פתוחים.

(3) פינוי פסולת תעשייתית (למעט, פינוי פסולת רעילה).

א. בהתאם לחוקי העזר של הרשויות, כל האשפה והפסולת המיוצרות בתחום שיפוטן, הם רכושן של הרשויות. על הדייר להקפיד על תקנות האשפה והפסולת.

ב. ליד כל מבנה יוצבו ע"י החברה כלים לאצירת אשפה ופסולת. הדייר מתחייב להשליך האשפה הביתית והפסולת לכלים אלו.

ג. הדייר יהיה אחראי לנקיון סביבתם של כלי האצירה. החברה תערוך ביקורות, ואם תמצא כי סביבתו של כלי אצירה אינה נקיה, תפעל החברה לביצוע הנקיון כנדרש, על חשבוננו של הדייר.

4) שילוט

א. בכפוף לתכנון מוקדם, תבוצע עבודת שילוט כחלק אינטגרלי של המבנה או הגדר (תיאסר הצבת שילוט על גג המבנה, או הצמדתו של השלט למבנה בצורה מקרית ולא מתוכננת).

ב. השלט יעוצב בידי גרפיקאי מקצועי ויקבל את אישור החברה לפני הצבתו.

ג. השלט יהיה עשוי מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן בפני בליה, כגון: מתכת בלתי מחלידה, פלסטיק (מוגן U. V.),

זכוכית, בטון וכו'. וצבעיו יהיו מסוג ואיכות העמידים בפני התקלפות ודהייה.

(5) שלטי הכוונה

א. שלטי הכוונה למפעל (מחוץ לתחומו) יהיו משולבים אך ורק במערכת השילוט הכללית של איזור התעשייה. כל דייר ישא בחלקו היחסי בגין הוצאות השילוט.

ב. שלטי הכוונה יהיו עפ"י חוק עזר לשילוט של הרשויות.

ג. תמרורים לפי פקודת התעבורה ותקנותיה יותקנו ע"י החברה עפ"י הוראות וועדת תעבורה של הרשויות.

(6) טילוק פסולת ביתית.

(7) חיטוי והדברה.

(8) הסדרת חניה

א. התקנת מקומות החניה לרכב פרטי, ציבורי ומשא, בהתאם לתקנים שיעמדו בתוקפם בעת מתן היתר בניה. מקומות החניה יהיו בתחום חצרי המפעל. הדיירים יהיו אחראים לאחזקת החניות שבשטחם.

ב. החניה לאורך הכבישים אסורה בהחלט, חניה תותר אך ורק בתחום חצרי המפעל בלבד.

ג. העלאת והורדת נוסעים מרכב ציבורי תבוצע בחניון אוטובוסים.

ד. שטחי החניה הציבוריים יתוחזקו ע"י החברה. בכפוף לאישור הרשויות, תהיה החברה רשאית, לגבות דמי חניה בשיעורים שיאושרו.

(9) מקלטים

בניית מקלטים תעשה בהתאם להוראות הדין.

(10) מערכות

א. חשמל - אספקת החשמל לנקודות החלוקה באיזור התעשייה תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. האחראיות לתקינות רשת החשמל מנקודות החלוקה עד למכנים, תהיה באחריות החברה ו/או חברת החשמל, לפי העניין.

החברה תהיה רשאית לתת שירותי חשמלאות גם לדייר.

ב. מים - איסוף המים יעשה בהתאם לתכניות התשתית.

טבלת שירותים עירוניים רצ"ב, מסומנת נספח "א".

(ב) שירותי חובה

(1) אספקת שירותים בתשלום, אשר היקפם וסוגם יקבע בהתאם להחלטות וועדת השירותים.

(2) שירותי השמירה היקפית (יקבע במשותף עם וועדת השירותים)

א. הדייר יהיה רשאי, בכפוף לקבלת אישור החברה, להעסיק חברה/ות שמירה נוספות לאבטחת שטח מפעלו, למעט במקרה בו

יוחלט על הפעלת שירותי שמירה משותפים לאיזור התעשייה ע"י וועדת השירותים.

ב. הדייר יהיה רשאי לעיין בהסכמים עם חברת השמירה ולקבוע את סידורי השמירה הפרטניים שלו, בהתאם להסכמים אלה.

(3) שטחי גינון פרטיים

א. בחזית שטח המפעל הפונה לרחוב ו/או לכיוון חצר המפעל, תוקם גינה מגודרת. שטח הגינה לא יפחת מ - 18% משטח המפעל הכולל, לרבות חניות.

ב. תכנון הגינון בשטח המפעל יעשה עפ"י הקריטריונים להלן:

מקומות שהיה לעובדי המפעל (מדינה וכו').

רצועות הפרדה בשולי שטח המפעל - בחזית הצדדית.

רצועות נוי בחזית שטח המפעל הפונה לרחוב (חובה).

הצללת חניות.

גינון וטיפול במדרונות שטח המפעל.

הגינה תכלול מיני צמחים המתאימים לאיזור.

(4) שירותים נוספים

בכפוף לצרכי דיירי איזור התעשייה, ובהתאם להחלטות משותפות שתתקבלנה ע"י החברה ודיירי איזור התעשייה לטובת ציבור המשתמשים.

טבלת שירותי חובה רצ"ב, מסומנת נספח "ב".

ג. שירותים אופציונאליים

החברה תעמיד לרשות דיירי ומפעלי איזור התעשייה שירותים נוספים, במטרה לנצל את היתרונות לגודל הנובעים מריכוז מספר דיירים באיזור התעשייה המעוניינים בסוג השירות המוצע.

שירותים אלה יינתנו על בסיס וולנטארי בלבד ובתמורה ונתונים כל כולם עפ"י שיקול דעתה של החברה, והם יכלולו, בין השאר:

- (1) הטעות עובדים.
- (2) שירותי קייטרינג.
- (3) שירותי נקיון של השטחים הפרטיים, בהתאם להזמנת הדייר, ועפ"י תעריפי נקיון, שיקבעו מדי פעם בין הצדדים.
- (4) מעון יום.
- (5) אולם תצוגות.
- (6) שירותי רפואה.
- (7) שירותי תרבות הפנאי.

טבלת שירותים אופציונליים רצ"ב, מסומנת נספח "ג".

ד. תשלומים

- (1) גובה האגרה בעבור שירותים עירוניים (כגון: מים, ביוב וכו'), יקבע בהתאם להוראות חוקי העזר של הרשויות, לפי הענין.
- (2) תשלומים עבור שירותי חובה ושירותים אופציונליים, יקבעו במשותף בין החברה לבין נציגות הדיירים, ובהתאם למפתח חיוב שייקבע על בסיס השימוש בפועל בכל סוג שירות.

6. עקרונות לחיוב בגין אספקת השירותים

בגין השירותים שיסופקו לדייר ("דייר" - לענין זה, לרבות "מחזיק" ו/או "שוכר" של הנכס), ע"י החברה, ישלם הדייר לחברה עפ"י העקרונות כדלקמן:

- (א) אחת לחודש, תשלח החברה לדייר הודעת חיוב בגין השירותים שנצרכו על ידו (להלן - "הודעת החיוב החודשית"). התשלומים בגין השירותים, לפי הענין, ישולמו ע"י הדייר לחברה כנגד חשבונית מס, בגין תשלום על שירותים עירוניים, תימסר בידי הדייר קבלה.
- (ב) הודעת החיוב החודשית תכלול פירוט בגין כלל השירותים (עירוניים, חובה ואופציונליים), שנצרכו ע"י הדייר בחודש שקדם למועד ההודעה.
- (ג) החיוב בגין השירותים, עליהם נתקבלה החלטה בוועדת השירותים, יכלול עמלת ניהול, לכיסוי הוצאות החברה. גובה העמלה ייקבע בוועדת השירותים.
- (ד) החברה תנהל ספרי חשבונות, אשר יבוקרו ע"י רואה-חשבון מוסמך והדייר יהיה רשאי לעיין בהם במהלך שעות העבודה המקובלות.
- (ה) קבלת שירות מהחברה ע"י הדייר תלווה בהזמנת עבודה, אשר תפרט את מהות השירות, רמת אספקתו ועלותו לדייר.

7. התחייבויות והצהרות הדייר

- (א) בחתימתו על הסכם זה, מתחייב כל דייר לנהוג עפ"י הוראותיו ולקיימן במלואן, ככל שהן נוגעות לחובותיו כדייר.

(ב) הדייר מתחייב שלא לבצע את השירותים נשוא הסכם זה, למעט שירותים אופציונאליים, ושאינם שירותי חובה, וכל חלק מהם בעצמו או באמצעות מי מטעמו, פרט לחברה, בלא אישור בכתב מראש מאת החברה (באמצעות וועדת השירותים).

(ג) ידוע לדייר כי שירותי החובה יבוצע אך ורק ע"י החברה, והוא מסכים כי אלה יסופקו לו ע"י החברה.

(ד) הדייר חב בשמירת הוראות כל דין, לרבות אך מבלי לגרוע בשמירת תקנות הנוגעות לאיכות הסביבה. הדייר יפעל בכל האמצעים הדרושים, על מנת להמנע מפעולות שיש בהן לגרום למפגעים אקולוגיים או לחרוג מהכללים המקובלים בנושאים, כגון: רוח, פליטות עשן, זיהום אוויר, נקיון סביבת המכנה, שפכים תעשייתיים וכו'.

(ה) התחייבויות הדייר

(1) הדייר יהיה אחראי לגידור חזית מפעלו הפונה לרחוב, וכן ידאג לגינון מתאים בשטחי מפעלו הפתוחים (דהיינו: הרצועה שבין גדר המפעל לכביש). הוראות בדבר תכנון הגינון, לרבות סוג הצמחיה, תימסרנה לדייר ע"י החברה, בהתאם להוראות תקנון התכ"ע (נספח הפיתוח).

לבקשת הדייר, תדאג החברה לגינון חצריו של הדייר.

(2) לדאוג לחזות הולמת למבנה מפעלו, ולפי הצורך לניקוי מעת לעת, לרבות חצריו, בהתאם להנחיות החברה. פעולות כאמור שלא ייעשו עי הדייר, ייעשו ע"י החברה, על חשבון הדייר, בהתאם לדרישות התקנון הפיזי.

(3) לא לעשות כל שימוש בשטחים הציבוריים, לרבות לצרכי אחסון או העמדת ציוד.

(4) לדאוג לפריקה וטעינה אך ורק בשטחי החצר המיועדים לכך. חל איסור גמור לפרוק בשטחים ציבוריים רכוש השייך לדייר כלשהו ו/או הנמצא בחזקתו. לחברה המנהלת רשות לפנות רכוש שכזה על חשבון הדייר, והדייר יישא בכל הנזקים וההפסדים שייגרמו עקב פריקת הרכוש בשטחים הציבוריים ועקב פינויו של רכוש זה.

(5) לא להכניס מיכלי גז לבעירה לתוך מבני המפעל, אלא באישור מראש של החברה.

(6) לא לאחסן ממיסים, כימיקלים וחומרים דליקים, אלא באישור מראש של החברה.

(7) כי הטיפול בחומרים וגזים רעילים ייעשה אך ורק בתוך מינדפים, שיבנו עפ"י הוראות מהנדס אקולוגיה מוסמך.

(8) לא להכניס למפעלו או לחצריו כל ציוד, אשר לדעת החברה אינו עומד בתקני הבטיחות.

(9) להצטייד בציוד כיבוי אש, במפעלו, לפי דרישות קצין מניעת דליקות, ובכל מקרה, להחזיק ציוד כיבוי אש תקין ובכמות מספקת, על מנת לתת מענה נאות לטיפול בשריפה עד להגעת צוותי מכבי-האש מ _____ או מכל תחנת מכבי-אש קרובה אחרת.

(10) להתיר תנועת כלי-רכב בדרך הסובבת את גדר המפעל אך ורק לצורך בדיקת תקינות הגדר ולהפגנת נוכחות.

(11) לדאוג לריסוס הדרך הסובבת את גדר המפעל להשמדת הצמחיה, לפחות פעמיים בשנה, ידוע לדייר, כי דרך זו תהווה גם פס אש לחצרי המפעל.

8. הוראות למצב חירום

(א) כל דייר יהיה אחראי ליידע את עובדי המפעל בדרכי הגישה למקלט ודרכי המילוט מאש.

(ב) החברה, בתיאום עם רכז הכטחון של המועצה, יעבור תדרוך בסיסי להתנהגות בעת שריפה ו/או פיגוע חבלני.

(ג) על כל דליקה או עשן, יש להודיע למכבי אש ולמשרד החברה.

(ד) הודעת על אירוע בטחוני יימסרו ישירות לרשות המתאימה.

(ה) טלפונים לחירום:

משטרה - 100

מגן דוד אדום - 101

מכבי אש - 102

החברה תנפיק לדיירי איזור התעשייה, עפ"י הצורך, רשימת מספרי טלפון נוספים לחירום.

9. שונות

(א) כל חילוקי הדעות שיתגלו בין הצדדים, בין היתר, בקשר לביצוע, פירושו, הפרתו וכל הנובע מהסכם זה, יובאו להכרעה בפני בורר, מר זאב חבר, מזכ"ל אמנה או כל אדם שימונה על ידו.

(ב) הבורר לא יהיה כפוף לדין המהותי, ולא יהיה כפוף לדיני הראיות ולסדרי הדין, אך יהיה חייב לנמק בכתב את החלטותיו ופסקם.

(ג) הבורר לא יתן צווים זמניים, שמשמעותם הפסקת פעולות החברה, לפי הסכם זה והסכמים שיבואו בעקבותיו, ומוסכם בין הצדדים, שלא לבקש צווים זמניים כאמור, מהבורר או מבית-המשפט המוסמך אגב הליך הבוררות.

(ד) סעיף זה מהווה הסכם בוררות תקף, כמשמעו בחוק הבוררות, תשכ"ח - 1968.

(ה) ניהול וביצוע השירותים ייעשה ע"י החברה עצמה ו/או ע"י אחרים ו/או חלק בעצמה וחלק ע"י אחרים, והכל עפ"י שיקול דעתה של החברה. החברה תהיה רשאית להמחות ולהסב לידי חברת ניהול (ובלבד שזו תעשה על הקריטריונים של חברה עירונית) אחרת את זכויותיה וחובותיה עפ"י הסכם זה (להלן - "הצד הנעבר"), ובמקרה כזה יהיה עליה לקבל מאת הצד הנעבר כתב העברה שעל פיו יקבל על עצמו את כל ההתחייבויות של החברה עפ"י הסכם זה.

(1) הדייר מתחייב כי כל מי שירכוש ו/או ישכור ממנו את זכויותיו במבנה (להלן - "הדייר החדש"), יחתום אף הוא על הסכם כדוגמת ההסכם הנ"ל, על התיקונים והשינויים שיהיו בו.

כל עוד לא חתם הדייר החדש על ההסכם עם החברה, יישאר הדייר אחראי כלפי החברה למילוי כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, אפילו הועברו זכויותיו במבנה, כאמור.

(2) הודעה מצד למשנהו תחשב כמתקבלת 72 שעות לאחר משלוחה כדבר דואר רשום, לפי כתובות הצדדים המצויות ב _____.

ולראיה כאו הצדדים על החתום:

ה די י ר

ה ח ב ר ה

נספח א'

| הערות | הגורם המבצע | | | | | נושא | מס' |
|--------------------------------------|-------------|-------|------|-------|-------|-------------------------------------|-----|
| | אופן המימון | מועצה | מפעל | הרשות | החברה | | |
| | מפעל | | | | | | |
| | | | | | | <u>שירותים עירוניים</u> | |
| | | X | | X | | תחזוקת כבישי גישה | 1 |
| | | X | | | X | תחזוקת כבישים פנימיים כולל ניקוי | 2 |
| | | X | | | X | תחזוקת מדרכות | 3 |
| מעל לסטנדרט של הרשות המקומית | X | X | | | X | תחזוקת ריהוט רחוב | 4 |
| | | X | | X | | שפכים ביתיים | 5 |
| לפי שימוש | X | | | | X | אספקת מים | 6 |
| | X | | X | | פיקוח | טיפול ברעש מפעלים | 7 |
| | X | | X | | פיקוח | שפכים תעשייתיים | 8 |
| | X | | X | | פיקוח | טיפול בזיהום אויר | 9 |
| | | X | | | X | ניקוז מי גשם | 10 |
| | | X | | | X | תאורת רחוב | 11 |
| | | X | | | X | גינון ציבורי | 12 |
| | X | | X | | פיקוח | תחזוקת גדרות המפעל | 13 |
| | X | | X | | פיקוח | תחזוקת חזות מפעלים | 14 |
| | | X | | | X | סילוק פסולת ביתית | 15 |
| | | X | | | X | נקיון שטחים ציבוריים | 16 |
| | | X | | | X | טיפול במפגעים ציבוריים | 17 |
| | | X | | | X | שילוט הכוונה | 18 |
| לפי מפרט שלטים שיוכן ע"י החברה | X | | X | | פיקוח | שילוט מפעלים | 19 |
| | | X | | | X | חיטוי והדברה | 20 |

נספח ב'

| הערות | הגורם המבצע | | | | | נושא | מס' |
|--|-------------|-------|------|-------|-------|---|-----|
| | אופן המימון | מועצה | מפעל | הרשות | החברה | | |
| | מפעל | | | | | | |
| | | | | | | <u>שירותי חובה*</u> | |
| | X | | | | X | סילוק פסול תעשייתית | 1 |
| | X | | | | X | שמירה הקפית של איזור התעשייה כולו | 2 |
| | X | | | | X | גינון שטח פרטי (הפונה לכביש) | 3 |
| | | | | | | <u>שירותי בחירה</u> <u>למפעלים**</u> | |
| תוך בחירה של אחת החברות המאושרות ע"י החברה | X | | | X | פיקוח | שמירה תוך מפעלית | 1 |
| לפי היקף כפועל ובקשות | X | | | | X | הסעות עובדים משותפות | 2 |
| לפי השימוש | X | | | | X | חדר תצוגות | 3 |
| לפי מ"מ שימוש | X | | | | X | חנות מפעלים משותפת | 4 |
| לפי היקף השירות במפעל | X | | | | X | נקיון תוך מפעלי משותף | 5 |
| לפי השימוש | X | | | | X | חדרי הדרכה וישיבות | 6 |

נספח

שם המפעל: _____

טל': _____ פקס: _____

איש הקשר: _____

טל': _____ פקס: _____

שטח מכנה המפעל: _____ מ"ר

שטח המפעל לצורך חיובים כדלהלן:

ארנונה: _____ ש"ח

שמירה: בגין _____ מ"ר סך של _____ ש"ח

בגין _____ מ"ר סך של _____ ש"ח

בגין _____ מ"ר סך של _____ ש"ח

דמי ניהול: _____ ש"ח

פינוי אשפה: בגין _____ קו"ב לחודש _____ ש"ח לקו"ב

מיס (עפ"י קריאת מונה):

אגרת בירוב (עפ"י קריאת מונה מיס):

שונות:

ה ד י י ר

ה ח ב ר ה

תאריך: _____

לכבוד
דיירי איזור התעשייה
"גוש עציון"

שלום רב,

הנדון: הסכם דייר - מנהלת

אני שמח לבשר לכם שלאחר כל הדיונים המשותפים והתיקונים, יש בידינו הסכם דייר-מנהלת מקובל על כל הצדדים. אי לכך, אבקשכם להגיע למשרדי מנהלת איזור התעשייה "גוש עציון" עם העתק (רצ"ב), חתום ע"י בעלי זכות החתימה של מפעלכם.

דייר אשר לא יהיה חתום על ההסכם הנ"ל, לא יוכל לקבל היתרים הקשורים לאיזור התעשייה "מטה בנימין" (מסיבות חוקיות), כגון: רשיון עסק, היתר בניה, הקצאות קרקע להרחבה וכו'.

אי לכך, אבקשכם לזרז חתימתכם.

בברכה,

העתקים: _____

מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

כ"ז באדר תשנ"ח
25 במרץ 1998
תיק: גוש-עציון
מס': 6671/270-98

לכבוד
יחזקאל קליין
המינהלה לתעשייה
כפר עציון 90912

שלום רב,

הנדון : מינהלת אזורי תעשייה אפרת - גוש עציון בע"מ
סימוכין : מכתב מיום 23.2.98

בהמשך למכתבי אליך מיום 1.3.98 - רצ"ב אשר להקמת החברה על ידי שתי הרשויות, לפי מסמכי הייסוד ששלחת אלי.

היועץ המשפטי של המועצה האזורית גוש עציון הבטיח לי שמסמכי הייסוד של החברה לפיתוח גוש-עציון יתוקנו ללא דחוי, על פי דרישתי.

בכבוד רב,


בנימין ריקרדו
ממונה על היישובים

העתק: שילה גל, ראש המועצה האזורית גוש-עציון
ינון אחימן, ראש המועצה המקומית אפרתה
עו"ד דוד רותם היועץ המשפטי לאפרתה ולחברה ולפיתוח גוש-עציון



6671/483-97

אשור לייסד חברה

לפי תקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981
לפי תקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון), התשל"ט-1979

על פי סמכויותי לפי סעיף 68(א)(13) לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א-1981 ולפי סעיף 57(א)(12) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון), התשל"ט-1979, אני מאשר למועצה המקומית אפרתה ולחברה לפיתוח גוש עציון בע"מ לייסד, בייחד, את חברת מנהלת אזורי תעשייה גוש-עציון בע"מ על פי התזכיר והתקנות המצורפים בזה, המהווים חלק בלתי נפרד מאשור זה.


בנימיון דיקדן
הממונה

כ"ז באדר תשנ"ח

25 במרץ 1998

מדינת ישראל

משרד הפנים
המנהל לשלטון מקומי
גף למנהל מוניציפלי

ירושלים: כ"ו אדר, תשנ"ח
24 מרץ, 1998
תיק מס': 6671 גוש עציון
אפרתה



לכבוד
מר בנימין ריקרדו
ממונה על היישובים ב יו"ש

א.נ.,

הנדון: ייסוד "מינהלת אזורי תעשיה גוש-עציון בע"מ"

סימוכין: מכתבך מתאריך 8 במרץ 1998

הריני מאשר קבלת מכתבך ומסמכי ייסוד של "מינהלת אזורי תעשיה גוש-עציון בע"מ".

לאחר בדיקת התזכיר והתקנון, אין הערות או התנגדויות מצידנו בייסוד החברה שבנדון.

בכבוד רב,

סגן מנהל
אברם קלוגר
ראש ענף תאגידיים

פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג - 1983

תקנון לניהול חברה מוגבלת במניות

ש ל

1. (א) שם החברה בעברית: מנהלת איזורי תעשייה גוש עציון ב"מ.
(ב) שם החברה באנגלית: Gosh Ezyon Regional Administration Ltd.

פרשנות

1. התקנון לדוגמא המופיע בתוספת השניה לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג - 1983 לא יחול על חברה זו.
2. מונחים שבתקנון זה (להלן - "התקנון") פירושם כמשמעותם בפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג - 1983 (להלן - "הפקודה"), לפי תקפה ביום שהתקנון החל לחייב את החברה.

חברה פרטית

3. החברה תהיה חברה פרטית. לפיכך:
(א) מספר החברים בחברה מוגבל לחמישים, מלבד עובדי החברה או מי שהיו עובדיה ובהיותם עובדיה ואף לאחר שהופסקה עבודתם הם מוסיפית להיות חברי החברה. שניים או יותר שיש להם יחד מניה או מניות בחברה, יראו אותם, לענין סעיף זה, כחבר אחד.
(ב) הזמנה לציבור לחתום על מניות או על אגרות חוב של החברה אסורה.
(ג) הזכות להעברת המניות תסוייג בהתאם להוראות הכלולות בתקנון זה.

הון החברה

4. (א) הון מניות החברה הוא 2 (שני) שקל חדש, המחולק למניה רגילה א' בת 1 שקל חדש ערך נקוב, ולמניה רגילה ב' אחת בת 1 שקל חדש ערך נקוב.
(ב) הזכויות הצמודות לכל סוג של מניות הינן כדלקמן:

למניה רגילה א':

זכויות הצבעה - לבעליה הזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולהצביע בכל הצבעה הנערכת באסיפה כאמור, וכן הזכות למנות שני דירקטורים לדירקטוריון החברה.

זכויות רכושיות - לבעליה הזכות לקבל 50% (חמישים אחוז) מרווחי החברה ומעודף נכסיה של החברה בפירוק.

למניה רגילה ב':

זכויות הצבעה - לבעליה הזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולהצביע בכל הצבעה הנערכת באסיפה כאמור, וכן הזכות למנות שני דירקטורים לדירקטוריון החברה.

זכויות רכושיות - לבעליה הזכות לקבל 50% (חמישים אחוז) מרווחי החברה ומעודף נכסיה של החברה בפירוק.

2) החברה תהיה רשאית להגדיל את הונה ובהגדילה את הונה תוכל החברה להוציא מניות רגילו או הצבעה או בעלות זכויות בכורה או בעלות זכויות מיוחדות אחרות ובכל התנאים שתמצא לנכון. כמו"כ, תהיה החברה רשאית לחלק את המניות הרשומות לסוגי מניות עם זכויות מיוחדות ובלבד שלא ישונו זכויותיהן של מניות ההון המקורי של החברה.

מניות

5. החברה רשאית להנפיק מניות בזכות קדימה, בזכות נדחית, בזכות פדיון או בכל זכות מיוחדת אחרת, או בהגבלות לענין חלוקת דיבידנדים, זכות הצבעה, החזרת הון מניות או לעניינים אחרים, הכל כפי שתקבע החברה בהחלטה מיוחדת, בכפוף להוראות שבתזכירה ובלי לפגוע בזכות שניתנה לבעל מניות קודם לכן.
6. החברה רשאית לשלם לאדם עמלה בעד חתימה או החתמה, או הסכמה לחתום או להחתים, על מניות החברה, בין בתנאי ובין ללא תנאי, ובלבד ששיעורה או סכומה של העמלה לא יעלה על עשרה אחוזים מערכו של אותן מניות, והעמלה תיפרע במזומנים או במניות החברה שנפרעו במלואן או במקצתו, או מקצתה במזומנים ומקצתה במניות כאמור.
7. החברה רשאית לשנות זכויותיו של סוג מניות פלוני אם קיבלה על כך הסכמה בכתב של כל בעלי המניות המונפקות של החברה, בין מאותו סוג ובין מסוגים אחרים, והדבר אושר פה אחד בהחלטה מיוחדת שנתקבלה באסיפה כללית מיוחדת של כלל בעלי המניות בחברה; על אסיפה כללית מיוחדת כאמור, יחולו הוראות תקנון זה בדבר אסיפות כלליות, בשינויים המחוייבים, אלא שהמנין החוקי הדרוש יהיה כל בעלי המניות או שלוחיהם להצבעה.
8. אין להוציא מכספי החברה לקניית מניות שלה, אלא אם ניתנה הוראה לפי ס' 235 לפקודה.
9. בכפיפות להוראות תקנון זה, תהיינה המניות בפיקוחם של הדירקטורים והם יהיו רשאים להקצותן בכל עת ולכל אדם עפ"י הסייגים, התנאים וזכויות הברירה אשר ימצאו לראוי באותה עת, בין בערכו הנקוב, בין למעלה מערכו הנקוב ובין (בכפיפה להוראות הפקודה) בנכיון מערכו הנקוב.
10. החברה תהיה רשאית לראות את הבעלים הרשום של כל מניה כבעליה המוחלט, ולא תהיה חייבת להכיר בכל החזקת מניות בנאמנות, או בכל זכות שביושר או אינטרס תלוי, בתנאי או עתידי או חלקי במניות, או בכל תביעת זכות או טובת הנאה במניות, פרט לזכויות המוקנות לבעליה הרשום של המניה.
11. אם ע"י תנאי ההוצאה של מניה כלשהי יתא תשלום המניה, כולו או חלקו, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה במועד פרעונו, ע"י האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניה באותו זמן.

עכבור

12. לחברה תהא זכות עכבור על כל מניה שלא שולמה במלואה, בשל כספים המגיעים לחברה בעד המניה עפ"י דרישות תשלום, או הנפרעים בזמנים קבועים, בין שהגיע זמן פרעונם ובין שלא הגיע; לחברה תהא זכות עכבור גם על מניות רשומות על שמו של יחיד או תאגיד (גם אם המניות נפרעו במלואן), בשל כספים המגיעים לחברה מהיחיד או מעזבונו או מן התאגיד, אולם רשאים

הדירקטורים לפטור מניה פלונית, כולה או חלקה, מהוראות סעיף זה; העכבון על מניה יחול גם על דיבידנדים המשתלמים עליה.

13. החברה רשאית למכור בדרך שיראו הדירקטורים מניה שיש לה זכות עכבון עליה, אך אין למכור אותה, אלא לאחר שהגיע זמן פרעונו של סכום שבשלו קיימת זכות העכבון ועברו ארבעה עשר ימים לאחר שנמסרה למי שרשות אותה שעה כבעל המניה, או למי שזכאי עקב מותו או פשיטת רגלו של הבעל הרשום. הודעה בכתב הדורשת את תשלום הסכום שכנגדו קיים העכבון ושהגיע זמן תשלומה.
14. עודף ההכנסה מדמי מכר שישאר לאחר סילוק הסכום שחל זמן פרעונו, ישולם למי שזכאי למניה ביום המכירה בכפוף לזכות העכבון כנגד הסכומים שעדיין לא חל זמן פרעונם בדומה לזכות העכבון שהייתה על המניה לפני שנמכרה. הקונה יירשם כבעל המניה ואין זה מחובתו לדאוג לשימוש בדמי המכר ולא תיפגם זכותו למניה משום שהיה פסול או פגם בחליפי המכירה.

דרישת תשלום

15. הדירקטורים רשאים לדרוש מדי פעם מאת כל חבר תשלומים על חשבון הכספים שטרם נפרעו תמורת המניות שבידיו, אם עפ"י תנאי ההקציה של המניות אין לפרעם במועדים קבועים. על כל בעל מניה לשלם את הסכום שנדרש ממנו כאמור במועד ובמקום שנקבעו ע"י הדירקטורים. הדירקטורים רשאים לדרוש, כי כל תשלום כאמור ייעשה בשיעורים ודרישת התשלום תיחשב כאילו נעשתה בתאריך שבו התקבלה החלטת מועצת המנהלים.
16. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של 14 יום לפחות, בה יצויין מועד התשלום ומקומו, בתנאי כי לפני מועד הפרעון של התשלום, יוכלו הדירקטורים ע"י הודעה בכתב, לבטל את הדרישה או לדחות את מועד התשלום.
17. הדירקטורים יהיו רשאים, בעת הנפקת מניות כלשהן, לקבוע שיהיה קיים הבדל בין בעלי המניות לענין הסכומים וזמני התשלום של דרישות התשלום על המניות.
18. אם עפ"י תנאי ההנפקה של כל מניה, או באופן אחר, צריך לפרוע סכום כלשהו, במועד קבוע או בשיעורי תשלום במועדים קבועים, בין אם התשלום נעשה על חשבון הקרן של המניה או כפרמיה, יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו התשלום נדרש כהלכה ע"י הדירקטורים ונמסרה עליו הודעה כהלכה. כל ההוראות אשר בתקנות אלו בנוגע לדרישות תשלום על חשבון מניות תחולנה על סכום כזה או על שיעור תשלום כזה.
19. המחזיקים במשותף במניה, עד כמה שאחזקה משותפת מותרת עפ"י תקנון זה, יהיו אחראים, ביחד ולחוד, לתשלום כל שיעור תשלום וכל דרישת תשלום המגיעים בגין מניה כזאת.
20. אם לא סולק הסכום של דרישת תשלום או של השיעור או של סכום העומד לפרעון במועד קבוע לפי תנאי ההקציה עד יום פרעונו, אזי על מי שהוא באותה שעה בעל המניה, אשר עליה חלה דרישת התשלום, לשלם ריבית על סכום הדרישה בשיעור שהדירקטורים יקבעו שיהיה קרוב לסכום הריבית הבנקאית המקובלת באותה עת לגבי משיכות יתר חריגות, או בשיעור נמוך יותר, או לדרוש הפרשי הצמדה למדד רשמי כלשהו, המתפרסם ע"י רשויות המדינה או הפרשי הצמדה לשער מטבע-חוץ, כל זאת בצירוף הריבית הבנקאית המקובלת להלוואות צמודות למדד או למטבע-חוץ (להלן - "ריבית"), לרבות הפרשי הצמדה, כאמור לעיל), כפי שהדירקטורים יקבעו מזמן לזמן. הריבית תשולם לגבי התקופה שמן היום שנקבע לתשלום עד היום שבו ייפרע למעשה. אולם הדירקטורים יהיו רשאים לוותר על תשלום הריבית, כולה או מקצתה.

21. חבר לא יהיה זכאי לדיבידנד וכן לא יהיה רשאי להפעיל זכות כלשהי של בעל מניות בחברה בטרם שילם את כל דרישות התשלום שנדרשו עד אותה עת וכן ריבית (אם נדרשה, כאמור בתקנה 21 דלעיל) לגבי כל אחת מן המניות שהוא מחזיק בהן, בין עצמו ובין במשותף עם אדם אחר.
22. הדירקטורים רשאים, אם ימצאו לראוי, לקבל תשלומים מראש, בין מלאים ובין חלקיים, על חשבון מניות שטרם נפרעו במלואן, ושטרם הגיע מועד פרעונם של סכומים אלה. הדירקטורים יהיו רשאים לשלם ריבית על כספים אשר בשיעור שיוסכם בינם לבין המשלם ולגבי תקופה שלא תעלה על התקופה שבין יום התשלום לבין היום שבו היה כל סכום כזה צריך להיפרע.

העברת מניות

23. (א) כל העברת מניות, פרט להעברת מניה לחליפתה כדין של רשות מקומית שהינה בעלת מניות בחברה, טעונה אישור הדירקטוריון ברוב מיוחד של 80%, והדירקטורים רשאים לסרב לרשום העברת מניות של החברה, לפי שיקול דעתם המוחלט.
- (ב) פרט להעברת מניה לחליפתה כדין של רשות מקומית שהינה בעלת מניות בחברה, בכל העברת מניות אחרת שלא אושרה בהתאם להוראות פיסקה (א) לעיל, תהפכנה המניות המועברות למניות נדחות שאינן מזכות את בעליהן בזכויות כלשהן בחברה למעט קבלת הערך הנקוב של אותן מניות בעת פירוק החברה.
- (ג) לא יהיה תוקף להעברת מניות החברה אם יקבע מסיבה כלשהי כי המניות המועברות, כאמור בפיסקה (ב) לעיל, לא הפכו למניות נדחות.
24. העברת מניות בחברה, כמו גם שינוי הזכויות הצמודות למניות המועברות, אפשרית אך ורק בכפוף להגבלות הכלולות בתקנון. העברת מניות חייבת להעשות בכתב, והיא לא תירשם, אלא אם ימסר לחברה טופס העברת מניות תקין. טופס ההעברה יחתם ע"י המעביר וע"י הנעבר, והמעביר יחשב כבעלים של המניה עד הרשם שמו של הנעבר בפנקס החברים כבעלים של המניה הנעברת.
25. טופס ההעברה של המניה יערך בצורה דלהלן או ככל האפשר בדומה לה, או בצורה אחרת שתאושר ע"י הדירקטורים:

"אני, א.ב. מ - _____, מעביר למר נ.מ. מ _____
(להלן - "הנעבר") תמורת הסכום _____ ששילם לי, את המניה
המסומנת במספר _____ של _____ בע"מ,
והיא תהיה בידי הנעבר, בידי מנהל עזבונו ובידי הבא-מכוחו עפ"י התנאים
שלפיהם החזקתי אני במניה בשעת החתימה על כתב זה, ואני הנעבר, מסכים
לקבל את המניה עפ"י התנאים האלה

ולראיה באנו על החתום יום _____ בחודש _____ שנת _____

(חתימת המעביר)
(עד לחתימת המעביר)

(חתימת הנעבר)
(עד לחתימת הנעבר)"

26. מבלי לפגוע בכל הגבלה אחרת על העברת מניות הכלולות בתקנון, רשאים הדירקטורים לסרב לרשום כל העברת מניות שטרם נפרעו במלואן, וכן רשאים הם לסרב לשום כל העברה של מניות שעליהן יש לחברה זכות עכבון.

הדירקטורים רשאים כמו כן להתלות את רישומן של העברות במשך ארבעה עשר ימים שלפני האסיפה הכללית הרגילה בכל שנה.

27. הדירקטורים רשאים לסרב להכיר בטופס ההעברה עד אשר:

(א) טופס ההעברה יופקד במשרד לשם רישום בצירוף תעודת המניות העומדות להעברה, ועד אשר:

(ב) תינתן כל הוכחה אשר ידרשו הדירקטורים באופן סביר למען ברר את זכותו של המעביר להעביר את מניותיו, ואת זהותו של הנעבר.

28. טופסי ההעברה שירשמו ישארו בידי החברה, אך כל טופס העברה אשר הדירקטורים יסרבו לרשמו, יוחזר לאדם שמסרו.

תעודות מניה

29. פרט למקרה שתנאי ההנפקה של מניות קובעים אחרת, יהיה כל חבר זכאי לקבל תוך חודשיים מיום דרישתו תעודת מניות אחת בגין כל המניות מסוג אחד הרשומות על שמו. הדירקטורים רשאים להסכים להוציא תעודות אחדות, כל אחת לגבי כמות מסויימת של מניות.

30. כל תעודת מניה תנקוב במספר המניות ובמספריהם הסידוריים של המניות, אשר לגביהן הוצאה וכן בסכום שסולק עבורן.

31. תעודות המניות תוצאנה בחותמת החברה ותישאנה חתימות של שני דירקטורים לפחות, שאחד מהם הינו מבין אלו שמונה ע"י בעלי מניות רגילות א' ואחד מבין אלו שמונה ע"י בעלי מניות רגילות ב'.

32. תעודת מניה שנתקלקלה או אבדה, ניתן לחדשה והחברה תוציא תעודה חדשה במקום זו שנתקלקלה או אבדה כנ"ל בתנאי שיתמלאו התנאים לענין ראות ושיפוי נזק שיקבעו ע"י הדירקטורים, לפי שיקול דעתם.

מניות פדיון

33. החברה רשאית, בכפוף להוראות הפקודה, להנפיק מניות הניתנות לפדיון ולפרותן.

שינויים בהון

34. הדירקטורים רשאים, עפ"י החלטה מיוחדת של החברה, להגדיל את הון המניות בסכום שיחולק למניות בשיעורים ובסוגים, כאמור בהחלטה.

35. (א) מניות חדשות תונפקנה אך ורק בהסכמת כל הדירקטורים שמונו מטעם בעלי המניות בחברה ובאותם התנאים וההגבלות ובאותן הזכויות היתר, כפי שתורה ההחלטה המיוחדת המחליטה על יצירתן.

(ב) בכפוף לכל הוראה אחרת הכלולה בהחלטה המיוחדת המחליטה על הגדלת הון, תוקצנה המניות מתוך ההון המקודדי או המוגדל של החברה לאותם גופים ובאותם התנאים, כפי שיוחלט פה אחד ע"י כל הדירקטורים שנתמנו מטעם בעלי המניות בחברה.

36. בנוסף על האמור לעיל ומלבד אם נקבע אחרת בהחלטה המיוחדת בדבר הגדלת הון המניות, תהיינה מניות חדשות כפופות לאותן ההוראות בדבר תשלום דרישות התשלום, וזכויות עכבון, חילוט, העברה, תסיבה וכל הוראה אחרת החלות על המניות של הון המניות הקיים.

37. החברה רשאית בהחלטה מיוחדת:

(א) לאחד את כל הון המניות שלה, כולן או מקצתן, למניות בנות ערך נקוב גדול יותר מערך הנקוב של המניות הקיימות.

(ב) לחלק, בחלוקת משנה, את מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מן הערך הנקוב של המניות הקיימות בכפיפות להוראות הפקודה.

(ג) לבטל מניות, אשר ביום התקבל ההחלטה על כך, לא רכשן כל אדם, והחברה לא התחייבה להנפיקן.

38. החברה רשאית, בהחלטה מיוחדת, להפחית את הון המניות שלה, את הקרן לפדיון מניותיה וכן כל חשבון של פרמיות שנתקבלו על מניות, וכל זאת באופן ובסייגים ובכפוף לכל ההסכמות שנקבעו או הדרושות לשם כך לפי הפקודה.

אסיפות כלליות

39. אסיפה כללית תכונס אחת לשנה, במועד ובמקום שייקבעו ע"י הדירקטורים, אך לא יאוחר מחמישה עשר חודשים אחרי האסיפה הכללית האחרונה; לא נתכנסה כך, תכונס בחודש הבא אחרי החודש שבו חל יום השנה להאגד החברה, בזמן ובמקום שקבעו הדירקטורים; לא נתכנסה אסיפה כאמור, תכונס בחודש לאחר מכן, וכל שני חברים של החברה רשאים לכנסה על חשבון החברה באותה דרך, בקירוב, ככל האפשר, שבה מכונסות אסיפות בידי דירקטורים.

40. האסיפות הכלליות האמורות לעיל ייקראו אסיפות רגילות; לאסיפות כלליות אחרות ייקרא אסיפות שלא מן המניין.

41. יו"ר הדירקטורין וכל אחד מבין הדירקטורים, שמונו ע"י בעלי המניות בחברה, רשאים לקרוא לאסיפה כללית שלא מן המניין כל אימת שראו לעשות כך, ויכול שתכונס עפ"י דרישת חברים, כאמור בס' 109 לפקודה, ואם לא כינסוה הדירקטורים, רשאים לכנסה הרושמים לפי ס' 110 לפקודה; כמו"כ, יכנס יו"ר הדירקטורין אסיפה כללית שלא מן המניין בכל מקרה בו יקבל דרישה לכך ממנהל החברה לפיתוח "גוש עציון" ו/או מראש המועצה המקומית "אפרת", וזאת בתוך 7 ימים מקבלת דרישה כאמור; לא נמצאו בארץ דירקטורים כדי מניין חוקי, רשאי לכנסה כל דירקטור או כל שני חברים באותה דרך, בקירוב ככל האפשר, שבה מכונסות אסיפות בידי דירקטורים.

42. (א) שבעה ימים לפחות לפני האסיפה, למעט יום המסירה, ולרבות יום האסיפה, תישלח החברה הודעה בכתב עליה לכל מי שזכאי לקבל הודעות מן החברה, כאמור בתקנה 43 להלן; בהודעה יפורטו המקום, היום והשעה שבהם תתכנס האסיפה ומהותו של כל עניין שהועמד בסדר היום.

(ב) על כל אסיפה כללית שבה תעמוד על סדר היום הצעה לקבלת החלטה מיוחדת, תינתן הודעה של 21 יום מראש לפחות, והוראות פיסקה (א) לעיל יחולו, לפי העניין, ובנוסף לכך, יכלל בהודעה נוסח החלטה המיוחדת שתעמוד על סדר היום כנ"ל.

43. החברה חייבת למסור הודעה על אסיפה כללית לכל חברה החברה, למעט חברים שאין להם מען בישראל ולא נתנו לחברה מען בישראל למסירת הודעה להם.

44. שום עניין לא יידון באסיפה כללית, אם אין בפתחת האסיפה מצוי מניין חוקי. בכפוף להוראה אחרת בתקנון זה, מניין חוקי באסיפת בעלי מניות יהא

בנוכחות חבר או חברים שיש להם לפחות מחצית מכח ההצבעה של החברה. בכל אסיפה לא ידונו, אלא אך ורק הנושאים שנכללו בסדר היום, שפורט בהודעה המהווה הזמנה לישיבה, ואולם בהסכמה פה אחד של כל החברים ניתן יהא לדון גם בנושאים שלא פורטו בסדר היום שנקבע בהודעה.

45. אם תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה, לא נכח מנין חוקי, תידחה לשבוע הבא, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום; לא נכח גם באסיפה השניה מין חוקי, כעבור שעה לאחר המועד שנקבע לה, ייחשבו החברים הנוכחים למנין חוקי. באסיפה השניה יידון עניין שלא נכלל בסדר היום של האסיפה הראשונה.

46. כיושב ראש אסיפה כללית ישמש יושב ראש הדירקטוריון, שנבחר כאמור בתקנה 88, או אחר שמינה הדירקטוריון לעניין זה בהחלטת רוב.

47. באין יושב ראש כאמור, או שנכח באסיפה וסירב להיות יושב ראש בה, או שלא בא לאסיפה תוך מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, יבחרו החברים הנוכחים יושב ראש מתוכם, ובלבד שאם קיים נציג אחד מטעם בעל המניות שהיו"ר נמנה על נציגו, ישמש כיו"ר חליפי אותו נציג.

48. היושב ראש רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מנין חוקי, לדחות לזמן אחר או למקום אחר, והוא חייב לעשות כן, עפ"י דרישת האסיפה; באסיפה דחוייה לא יידון, אלא עניין שלא נגמר הדיון בו באסיפה שבה הוחלט על הדחיה; אין צורך ליתן הודעה בדבר הדחיה והעניינים העומדים בסדר היום של האסיפה הדחוייה, אולם אם נדחתה האסיפה לעשרה ימים או יותר, תינתן הודעה על האסיפה הדחוייה כדרך שהיא ניתנת על אסיפה מקורית.

49. בהסכמת כל בעלי המניות הרשאים לקבלת הודעות על האסיפות הכלליות ולהצביע בהן, תוכל האסיפה הכללית שמתכוונים להציע בה החלטה מיוחדת, או כל אסיפה כללית אחרת, להתכנס גם אם ניתנה הודעה של פחות מ - 21 יום, או 7 ימים, לפי העניין.

50. השמטה או טעות מקרית במסירת הודעה על אסיפה לאחד החברים הזכאים לקבל הודעה כזאת, או אי-קבלת הודעה ע"י אחד החברים האלה לא תפסול שום החלטה שתתקבל באסיפה כזאת.

51. כל החלטה החתומה ע"י בעלי המניות של החברה, הרשאים לקבל הודעות על אסיפות כלליות ולהצביע בהן, יהיה דינה כדין החלטה רגילה, או כדין החלטה שלא מן המניין או כדין החלטה מיוחדת, שנתקבלה באסיפה כללית רגילה או באסיפה כללית שלא מן המניין, הכל לפי המקרה, ויראו אותה כאילו שנתקבלה באסיפה הכללית של החברה.

הצבעת החברים

52. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהרמת ידיים, זולת אם אחד החברים לפחות דרש, לפני ההצבעה או עם ההודעה על תוצאותיה, מנין קולות; לא באה דרישה כאמור, יהיו הכרזת היושב ראש שבהרמת ידיים נתקבלה ההחלטה, או נתקבלה פה אחד או ברוב פלוגי, או נדחתה, והערה על כך נרשמה בפנקס הפרוטוקולים של החברה, ראויה לכאורה לכך, ואין צורך להוכיח מה היה מספר הקולות או יחסי הקולות בעד ההצעה ונגדה.

53. נדרשה הצבעה במנין קולות כדין, תיערך ההצבעה בדרך שיורה היושב ראש ויראו תוצאותיה כהחלטת האסיפה שבה נדרשה ההצבעה.

54. היה מספר הקולות בעד ונגד שווה, בין שההצבעה היא בהרמת ידיים, ובין שהיא במנין קולות, תיחשב ההצעה כאילו נדחתה ולא יהיה ליושב ראש האסיפה שבה הצביעו קול נוסף או מכריע.

55. הצבעה במנין קולות שנדרשה לענין בחירת יושב ראש או דחית האסיפה, תיערך מייד; ואם נדרש לענין אחר, תיערך בזמן שיקבע יושב ראש האסיפה.
56. בכפיות לכל זכות או הגבלה על הצבעה שתהיה כרוכה בסוגי מניות בעת הצבעה עפ"י הוראות תקנון זה, הרי בשעת הצבעה יהיה לכל חבר הנוכח בעצמו או באמצעות בא-כוחו, קול אחד ובהצבעה במנין קולות יהיה לכל חבר הנוכח בעצמו או באמצעות בא-כוחו, קול אחד בשל כל מניה המוחזקת בידו או אותו מספר קולות המוקנים לו ע"י סוג או סוגי המניות המוחזקות על ידו. בהצבעה במנין קולות רשאי בעל מניות או שלוח להצבעה להצביע מכח מקצת המניות שהוא מחזיק בהן או מייצג מחזיקיהן, ורשאי הוא להצביע מכח מקצת המניות בכיוון אחד ומכח מקצתן בכיוון אחר.
57. חברים יוכלו להצביע, בין בעצמם ובין באמצעות שלוח, או אם החברה או תאגיד - ע"י שלוח להצבעה שנתמנה לשם כך ע"י התאגיד.
58. המסמך למינוי שלוח להצבעה יהיה בכתב חתום בידי הממנה או בידי מורשהו שהורשה לכך בכתב כדיון, ואם הממונה הוא תאגיד - בחותמתו או בחתימת יד נושא משרה או מורשה שהורשו לכך.
59. המסמך למינוי שלוח להצבעה, ויפוי הכח או כתב הרשאה האחר שמכוחו נעשה המינוי, או העתקים שלהם מאושרים בידי נוטריון, או בדרך אחרת לשביעות רצון הדירקטורים, יופקדו במשרד הרשום של החברה 24 שעות לפחות לפני המועד לכינוס האסיפה שבה עומד להצביע האדם ששמו נקוב במסמך ו/או ימסרו ליו"ר האסיפה בפתיחת האסיפה, שאם לא ייעשה כן, לא יהיה למסמך תוקף באותה אסיפה.
60. מסמך למינוי שלוח להצבעה יכול שיהיה בצורה שלהלן או בצורה אחרת שקבעו הדירקטורים:

"חברה _____ בע"מ

אני _____ מ _____ ממנה בזה את _____ חבר החברה מ _____ שלוח להצביע במקומי ולמעני באסיפה הכללית (הרגילה/שלא מן המנין) של החברה, שתכונס ביום _____, ובכל אסיפה דחויה שלאחריה.

נחתם ביום _____ לחודש _____
חתימה _____

61. קול שניתן בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח, יהיה בר-תוקף אף אם קודם לכן נפטר המרשה או נעשה פסול דיון או שמניה שלגביה ניתן הקול הועברה, אלא אם נתקבלה במשרד הודעה בענין זה לפני האסיפה. אם מתקיימת הצבעה במנין, יהיה תוקף להודעה בכתב המבטלת כתב מינוי של שלוח אם נחתמה ההודעה בידי הממנה ונתקבלה במשרד לא יאוחר משעה אחת לפחות לפני התחלת הצבעה במנין.

דירקטורים

62. עם ייסוד החברה, יהיו לה תשעה דירקטורים. מספר הדירקטורים ימונו כדלהלן:
63. (א) החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ כבעלת מניה רגילה א', זכאית למנות שלושה דירקטורים, האחד מנהל החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ והשניים האחרים לפי בחירתה.

מועצה מקומית "אפרת" כבעלת מניה רגילה ב', זכאית למנות שלושה דירקטורים, אשר יהיו ראש המועצה המקומית "אפרת" והשנים האחרים לפי בחירתה.

ההסתדרות הציונית העולמית (החטיבה להתיישובות חבל גוש עציון), זכאית למנות שני דירקטורים לפי בחירתה.

משרד המסחר והתעשייה זכאי למנות נציג במעמד משקיף בלבד מטעמו לפי בחירתו.

המפעלים באיזור התעשייה יהיו זכאים למנות דירקטור אחד לפי בחירתם. על מינויו של דירקטור זה יחולו ההוראות הבאות:

- (1) לצורך בחירת הדירקטור יהיה לכל מפעל כח הצבעה, באסיפת המפעלים שתחבר את הדירקטור, כיחס השטח הבנוי של המפעל ביחס כלל השטחים הבנויים של המפעלים שבאיזור התעשייה.
 - (2) לבחירת הדירקטור לא יהיה תוקף, אלא אם השתתפו בה מפעלים אשר להם, ביחד, לפחות 66% (שישים ושישה אחוז) מכלל השטחים הבנויים באיזור התעשייה.
 - (3) לא יהיה תוקף למינויו של הדירקטור בטרם ימציאו המפעלים, או מי מהם, לחברה הודעה בכתב על זהותו של הדירקטור, כאשר להודעה מצורף פרוטוקול בחירת הדירקטור ועליו אישור חתום בידי עורך-דין או רואה-חשבון, המאשר שתהליך בחירתו של הדירקטור בוצע בהתאם להוראות תקנה זו.
 - (ב) הממנים יהיו זכאים, בכל עת, לפי שיקול דעתם המוחלט, לבטל מינויו של דירקטור שמונה על ידם, לפטרו או להחליפו, בכפוף לכך שתהליך ביטול מינויו, פיטוריו והחלפתו של דירקטור שמונה ע"י המפעלים יעשה בתהליך זהה לתהליך בחירתו, כמפורט בתקנת משנה (א) לעיל.
 - (ג) בכפוף להוראות תקנת משנה (א) לעיל, ביחס למינויו של דירקטור מטעם המפעלים, כהונת דירקטור שמונה ע"י הממנים, תחל במועד הימסר הודעה בכתב לחברה על מינויו ותפקע במועד הימסר הודעה בכתב לחברה על דבר העברתו מתפקידו או בהתקיים אחד מן האירועים הנקובים בתקנה 71 להלן.
64. לא יכהן בדירקטוריון מי שחוייב בדיון, בפסק דין סופי, בעבירה שיש עימה קלון, תוך 5 שנים הקודמות ליום בו היה לחבר בדירקטוריון, או שחוייב כאמור לאחר שהיה לחבר בדירקטוריון.
65. כהונתו של דירקטור אשר מונה ע"י ממנים שהינם בעלי מניות בחברה תפקע מאליה במועד בו יחדלו הממנים להתזיק במניות החברה.
66. אם נתפנתה משרת דירקטור או דירקטורים, יהיו חברי הדירקטוריון הנוותרים רשאים להמשיך במילוי תפקידיהם כדירקטורים. אולם אם פחת מספר הדירקטורים מתחת ל- 2 (שני) דירקטורים, אשר מונו ע"י שני ממנים שונים, יפנו הדירקטורים הנוותרים ללא דיחוי בכתב לבעלי המניות בדרישה למנות דירקטורים חדשים לחברה, בהתאם להוראות ס' 63 א' לעיל.
67. אין דירקטור חייב להיות בעל מניות בחברה.
68. הדירקטורים יהיו רשאים לקבל מכספי החברה שכר בעד מילוי תפקידם כחברי דירקטורים, כפי שייקבע, אם ייקבע, מפעם לפעם ע"י האסיפה הכללית

הרגילה.

69. כל דירקטור יהיה רשאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בעד נסיעות, אש"ל ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטורים ובמילוי תפקידו כדירקטור. אם דירקטור, אשר מוכן לכך, יידרש לשרת את החברה שירותים מיוחדים או לעשות מאמצים מיוחדים למען אחת ממטרות החברה, או לנסוע לחוץ לארץ או לשהות שם, או באופן אחר, תשלום לו החברה שכר בסכום קבוע או באופן אחר, כפי שיקבע ע"י הדירקטורים.

70. על אף כל האמור לעיל, תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי מועצה בדירקטוריון ייקבע עפ"י חוק הרשויות המקומיות (גמול השתתפות בישיבות לחברי מועצה), התשנ"ה - 1995.

71. משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מן המקרים הבאים:

(א) במותו, ובמקרה שהדירקטור הוא חברה - במחיקה או בהתפרקה.

(ב) נמצא לקוי בשכלו או חולה נפש או היה לפסול דין.

(ג) פשט את הרגל, או התפטר עם נושיו.

(ד) אם התפטר ע"י הודעה בכתב לחברה.

(ה) אם הועבר מתפקידו, או לא נבחר מחדש ע"י מי שמינה אותו.

(ו) אם חדלו אחזקותיהם של הממנים, אשר מינו אותו, כאמור בס' 65 לעיל.

(ז) דירקטור שמונה ע"י רשות מקומית והוא מכהן בה כנבחר או עובד אותה רשות מקומית - אם סיים כהונתו במועצת הרשות המקומית או סיים עבודתו ברשות המקומית.

72. (א) משרתו של דירקטור או כל נושא משרה בחברה (כהגדרתו של מונח זה בפרק ד' 1 לפקודה), לא תפסול אותו מלהתקשר עם החברה בעניסקה שיש לו בה ענין אישי, במישרין או בעקיפין, ובלבד שיגלה לחברה זמן סביר מראש לפני ההתקשרות את עניינו האישי, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים והחברה תאשר את ההתקשרות בדרך הקבועה לכך בפקודה.

(ב) נושא משרה כלשהו שעניינו יובא לאישור, לא יהיה נוכח ולא יצביע בדיונים בענין אישור פעולות או אישור התקשרויות, בהתאם לס' 96 ג' ו 96 ד' לפקודה - ואם יהיה נוכח או יצביע בדיון לא יהא כל תוקף לאישור האמור.

(ג) האמור בפסקה (ב) לעיל לא יחול על דיון שיתקיים באסיפה כללית בענין אישור פעולה או התקשרות של נושא משרה שהינו גם בעל מניות בחברה.

ממלאי מקום דירקטורים

73. כל דירקטור יהיה רשאי למנות אדם אחד כממלא מקומו ע"י הודעה בכתב שתימסר לדירקטוריון, וכן לבטל את המינוי הזה ולמנות ממלא מקום אחר. לממלא מקום כזה תהיינה כל אותן הזכויות והסמכויות, הן בנוגע להשתתפות בהנהלת החברה, הן בנוגע לחתימות וכדומה כמו לדירקטור שמינהו.

משרתו של ממלא מקום תתפנה מאליה עם התפנות משרתו של הדירקטור שאת

מקומו הוא ממלא. מינויו של ממלא מקום כפוף לאישורו של הדירקטוריון.

מנהלים כלליים ומנהלי עסקים

74. הדירקטורים, ברוב של 2/3 (שני שלישי) ויותר מכלל הדירקטורים, יוכלו מדי פעם למנות אדם אחד או יותר (בין אם הוא דירקטור ובין אם לאו) כמנהל כללי, או כמנהלים כלליים או כמנהל או כמנהלי עסקים של החברה, למועד קבוע או בלי הגבלת זמן, והם יכולים מדי פעם לשחרר אותו או אותם ממשרתם ולמנות אחר או אחרים במקומו או במקום. לא ימונה כמנהל, כאמור מי שמכהן כנבחר באחת הרשויות המקומיות שהינן בעלות מניות בחברה ו/או למי שנמנה על עובדיה של אחת הרשויות המקומיות האמורות ו/או קרוב משפחה בדרגה ראשונה לנבחר או לעובד (כבכיר) - בתפקיד מנהל מחלקה או מקביל לו למעלה, כאמור.

75. שכרו של מנהל כללי או של מנהל עסקים ייקבע מדי פעם ע"י הדירקטוריון ברוב של 2/3 ויותר מכלל הדירקטורים.

76. הדירקטוריון יוכל מדי פעם למסור ולהעניק למנהל כללי, למנהל או למנהל העסקים באותה שעה, אותן מהסמכויות שהוא פועל לפיהן עפ"י תקנות אלה, כפי שימצא לנכון, ויוכל להעניק סמכויות לאותו משך זמן, ולאותן המטרות והצרכים ובאותם הזמנים והתנאים, ובאותן ההגבלות, כפי שימצא לראוי והוא יוכל להעניק סמכויות אלו באופן מקביל לסמכויותיו של הדירקטוריון בתחום מסויים, והוא יוכל מדי פעם לבטל, לשלול, לשנות ולהחליף כל סמכות כזו או את כולן יחד.

סמכויות של דירקטורים

77. הדירקטורים ינהלו את עסקי החברה והם רשאים לשלם את ההוצאות שהוצאו בייסוד החברה וברישומה ולהשתמש בכל סמכות של החברה שאיננה מסורה לאסיפה הכללית של החברה, לפי הפקודה או לפי תקנון זה. שום הוראה של החברה באסיפתה הכללית לא תפסול פעולה קודמת של הדירקטורים שנעשתה בתחום סמכותם.

78. הדירקטורים רשאים, בכל עת, להתחיל ולהמשיך בכל עסק או ענף או סוג עסקים או לפעול לכל מטרה אשר החברה מוסמכת במפורשת או מכללא לעסוק בהם. כמו"כ, רשאים הם שלא לעסוק בעסקים אלה או לחדול מלעסוק בהם, הכל לפי שיקול דעתם.

79. הדירקטורים רשאים, מזמן לזמן ולפי שיקול דעתם, ללוות כספים ולהבטיח תשלום כל סכום או סכומי כסף לצרכי החברה.

80. (א) הדירקטורים רשאים להבטיח פרעון כספים כאלה באותו האופן ולפי אותם התנאים, כפי שימצאו לנכון וביחוד ע"י הוצאת שטרי חוב, אגרות חוב או סטוק של אגרות חוב נגד שיעבוד שוטף על הרכוש או החלק מהרכוש של החברה בהווה או בעתיד, ובכלל זה ההון שתשלומו עדיין לא נדרש, ונגד שיעבודים ובטחונות אחרים מכל סוג שהוא.

(ב) כל שטרי חוב, אגרות חוב, סטוק של אגרות חוב או בטחונות אחרים, מותר להוציאם בנכיון, בפרמיה או באפן אחר ועם זכויות יתר בנוגע לפדיון, הגרלות והמרה למניות.

הנהל בפעולת הדירקטורים

81. הדירקטורים יכולים להתאסף לשם הנהלת העסקים, לדחות את ישיבותיהם ולערוך את פעולותיהם ואת דיוניהם, כפי שימצאו למתאים. מנין חוקי

(קוורום) מינימלי לצורך קיום ישיבת הדירקטוריון הינו אם נוכחים, בין בעצמם ובין באמצעות בא-כח, 3 (שלושה) דירקטורים לפחות שמתוכם אחד מונה ע"י החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ, אחד ע"י המועצה המקומית "אפרת" ואחד נציג החטיבה להתיישבות.

בהעדר קוורום חוקי תידחה הישיבה לאותה שעה ביום העסקים השלישי שלאחר אותו יום ובה כל מספר של דירקטורים הנוכחים בישיבה יהווה קוורום חוקי.

82. יו"ר הדירקטוריון יכנס ישיבה של הדירקטוריון עפ"י צרכי החברה ולפחות אחת לכל שלושה חודשים קלנדרלי. יו"ר הדירקטוריון, מנהל החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ וראש המועצה המקומית "אפרת", כל אחד מהם בנפרד, רשאים לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון.
נמסרה דרישה כאמור, יכנס היו"ר את הדירקטוריון לא יאוחר מאשר תוך 7 ימים ממועד הדרישה.

83. כל הודעה על ישיבה של הדירקטוריון תוכל להיות בעל-פה, בשיחה טלפונית, בכתב או ע"י מברק או טלסקס, ובלבד שההודעה תינתן לפחות 72 שעות לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם כן הסכימו כל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעות על הודעה קצרה או ארוכה יותר.

הודעות על ישיבות כאמור, ימסרו לחברי הדירקטוריון בכתובתם הפרטית או במקום עיסוקם/עבודתם ע"י יו"ר הדירקטוריון או מטעמו. ההודעה תכלול את סדר יומה של הישיבה ויצורפו לה דברי הסבר ורקע לנושאים העומדים על סדר היום של הישיבה.

בכל ישיבה לא ידונו, אלא אך ורק הנושאים שנכללו בסדר היום שפורט בהודעה ואולם בהסכמת כל הדירקטורים מטעם בעלי מניות רגילות א' ובעלי מניות רגילות ב', יהיה הדירקטוריון רשאי לדון בישיבה גם בנושאים שלא פורטו בסדר היום שנקבע בהודעה.

84. דירקטור שיעדר מן הארץ בעת כלשהי, לא יהיה זכאי לקבל הודעה על כינוס ישיבה של הדירקטוריון בעת העדרו, אולם ההודעה תימסר לממלא מקומו, אם יהיה כזה.

85. דירקטור וממלא מקום דירקטור רשאים להשתתף בישיבות הדירקטורים ולהצביע בהן באמצעות בא-כח. בא-כח ימונה בכתב, חתום ע"י הממנה, בין לישיבה שתצויין במיוחד ובין אחרת, בא-כח לא יהיה רשאי להצביע במקום ממנהו בישיבה שבה נכח הממנה.

86. שאלות שיתעוררו בישיבות הדירקטוריון יוכרעו ברוב דעות, עד כמה שלא נדרש להן רוב מיוחד, כמפורט בתקנון. במקרה שמספר הקולות בעד ונגד הצעה כלשהי - שווה, תיחשב הצעה כאילו נדחתה. ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

87. על אף האמור בתקנה 86, החלטות בנושאים הבאים לא יהיה להם כל תוקף, אלא אם אושרו ע"י כל הדירקטורים שמונו מטעם בעלי מניות רגילות א' ובעלי מניות רגילות ב'.

ואלו הנושאים:

(א) שינוי מספר הדירקטורים בדירקטוריון ו/או יחסי הכוחות בדירקטוריון.

(ב) התקשרות בין החברה או מטעמה עם אחד או יותר מבעלי המניות בה או עם תאגיד בשליטתו של מי מאלה.

הוראות פסקה זו לא יחול על התקשרויות עם גופים כאמור, במקרים שבהם מתברר - בעקבות מכרז, בדיקת הצעות מחירים או בדיקה כלכלית אוביקטיבית אחרת - שהתקשרות כאמור הינה בתנאים הטובים ביותר עבור החברה לעומת ההצעות או האלטרנטיבות שנתקבלו או נבחנו במכרז, בבדיקת הצעות מחירים או בבדיקה כלכלית אוביקטיבית כאמור.

ג) החלטה שיש בה כדי להטיל חבות כספית על מי מהמחזיקים במניה רגילה א' ו/או מניה רגילה ב', לא יהיה לה תוקף, אלא אם המחזיק במניה שעליו מוטלת החבות הסכים לה והיא אושרה ע"י מליאת המועצה שלו ו/או הדירקטוריון.

88. כיושב-ראש של הדירקטוריון יכהנו לסירוגין יו"ר החברה לפיתוח גוש עציון וראש המועצה המקומית "אפרת" ו/או מי שימונו מטעם, המכהנים בדירקטוריון.

כל יו"ר דירקטוריון יכהן בתפקיד זה למשך שנתיים. סדר הכהונה יקבע בהסכמה בין מנהל החברה לפיתוח גוש עציון וראש המועצה המקומית "אפרת", ובהעדר הסכמה, הוא יקבע בהגרלה.

אם לא יהיה היושב-ראש נוכח בישיבה כלשהי של הדירקטוריון עד עבור 15 דקות מהשעה שנקעה לתחילתה של הישיבה, יהיו הדירקטורים רשאים לבחור כיושב-ראש אחר לאותה ישיבה בתנאי שיבחר מבין אחד מחברי הדירקטוריון אשר הינם נציגי מחזיקי מניה רגילה א' ו/או מחזיקי מניה רגילה ב'.

89. כל ישיבה של הדירקטוריון שנכח בה מניין חוקי תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, הכוחות ושיקולי הדעת הנתונים באות זמן בידי הדירקטוריון, או המופעלים על-ידיה בדרך-כלל.

90. בכפוף להוראות תקנה 87 לעיל, יכול הדירקטוריון, לענין מסויים, האציל מסמכויותיו, לוועדות מורכבות מדירקטור או דירקטורים, כפי שימצא לנכון, והוא יכול מדי פעם לבטל האצלת סמכות זו. כל וועדה שתיווצר כך חייבת, בשעת השימוש בסמכויותיה, למלא אחרי כל ההוראות שייקבעו ע"י הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, בשינויים המחוייבים לפי הענין, ועד כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו ע"י הדירקטוריון במעמד מינוי הוועדות או מדי פעם לאחר זאת.

91. כל פעולה שנעשתה בידי ישיבת דירקטורים או וועדת דירקטורים או בידי מי שממלא תפקיד דירקטור, לא תיפסל משום כך בלבד שהיה פגם במינויים של עושי הפעולה או של אחד מהם או שלא היו כשרים לכהונתם.

92. החלטה בכתב חתומה ע"י כל הדירקטורים תהיה תקפה כאילו נתקבלה בישיבת הדירקטוריון שנתכנסה כהלכה.

93. הדירקטוריון יקבע מדי פעם את האיש או האנשים הרשאים לפעול ו/או לחתום בשם החברה, בין באופן כללי ובין ע"י חתימת מסמכים או התחייבויות מסויימים, והוא יכול לסייג ו/או לתחום את היקף סמכויותיהם.

הדירקטוריון יכול להעניק זכויות פעולה ו/או זכויות חתימה לדירקטור אחד ו/או דירקטורים אחדים ביחד, למנהל או למנהלים, וכן לפקידים ו/או אנשים אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון, והדירקטוריון גם יקבע, לפי שיקול דעתו, את צירוף החתימות הדרושות כדי לחייב את החברה.

94. לחברה יכול להיות חותם ו/או חותמת גומי הנושאים את שם החברה, ובמידה והדירקטוריון יקבע זאת, ישאו מסמכים המחייבים את החברה הטבעה של החותם או חותמת הגומי ביחד עם החתימות, לפי תקנה 93 לעיל. פרט במקרים שייקבעו לשם כך במיוחד והדורשים הטבעה של החותם או חותמת הגומי כנ"ל,

יחייבו את החברה חתימת האנשים שייקבעו לפי תקנה 93 לעיל בצירוף שם החברה המודפס או הכתוב.

95. הדירקטורים חייבים לקיים את הוראות הפקודה, ובמיוחד את ההוראות בדבר:

(א) רישום פרטי שיעבודים הנוגעים בנכסי החברה.

(ב) ניהול פנקס הדירקטורים.

(ג) המסירה לרשם של כל אלה: דו"ח שנתי של החברה, הודעה על איחוד הון המניות או הגדלתו או המרת מניות בסטוק, העתקי החלטות מיוחדות, העתק של פנקס הדירקטורים והודעה על כל שינוי בו.

מזכיר, פקידים ובאי-כח

96. הדירקטורים יהיו רשאים, מזמן לזמן למנות מזכיר(ים) לחברה וכן פקידים, עובדים, סוכנים ומשמשים לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שהדירקטורים ימצאו לנכון מזמן לזמן, וכמו"כ יהיו הדירקטורים רשאים להפסיק את שירותם של אחד או יותר מאלה, מזמן לזמן ובכל זמן, עפ"י שיקול דעתם המוחלט.

97. הדירקטורים יוכלו לקבוע את הסמכויות והתפקידים של הנזכרים בתקנה 96 לעיל וכן את משכורתיהם ומעניקיהם, ולדרוש בטחונות באותם המקרים ובאותם הסכומים, כפי שייטב בעיניהם.

98. הדירקטורים רשאים, בכל עת, ומעת לעת, ליפות את כוחו של כל אדם, עפ"י יפוי כח, להיות בא-כוחה של החברה לאותן מטרות ועם אותן סמכויות ולאותה תקופה ובאותם תנאים, שהדירקטורים ימצאו לראוי, בתנאי שהסמכויות לא יעלו על אלה שיש בידי הדירקטוריון עצמו. מינוי כזה יכול להכיל הוראות להגנתם ולנוחיותם של האנשים העוסקים עם באי-כח כאלה. מינוי כזה יכול גם לתת לכל בא-כוח כאמור, את הסמכות להעביר את הסמכויות שהוענקו לו.

דיבידנדים וקרנות

99. החברה, באסיפה כללית, רשאית להכריז על דיבידנד והיא יכולה לקבוע מועד לתשלומו, בתנאי שלא יוכרז דיבידנד גבוה מזה שהומלץ או הוצע ע"י הדירקטוריון.

100. הדירקטורים יהיו רשאים בכל שנה, לפני שהמליצו על חלוקת דיבידנד להפריש מתוך רווחי החברה שניתנים לחלוקה, סכום או סכומים, כפי שימצאו לנכון, בתור קרן שמורה או קרנות אחרות. קרנות אלה ישמשו, לפי שיקול דעתם של המנהלים, לצרכים יוצאים מן הכלל או לשם השוואת דיבידנדים, או לכל מטרה אחרת שמותר להוציא למענה את רווחי החברה, ועד שישתמשו בהם כאמור ישקיעו את הכספים בעסקי החברה או בהשקעות אחרות, כפי שהדירקטורים ימצאו לראוי מפעם לפעם.

101. (א) בהתחשב בזכויות בעלי מניות בעלות זכויות מיוחדות בנוגע לדיבידנד, כל הדיבידנדים ישולמו לבעלי המניות באופן יחסי לסכומים שנפרעו או שזוכו כנפרעים על חשבון הערד הנקוב של מניותיהם מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות. סכום שנפרע על חשבון מניה, אשר טרם נדרש תשלום וטרם הגיע זמן פרעונו ואשר עליו משלמת החברה ריבית לבעל המניה, לא ייחשב לצורך הקנה זו לסכום שנפרע על חשבון המניה.

(ב) מקום שהזכויות הצמודות למניות כלשהן, או תנאי הנפקתן של המניות,

אינם קובעים אחרת, הרי מניות שנפרעו או שזוכו כנפרעות במלואן או או בחלקן בתוך תקופה כלשהי, אשר לגביה משתלמים הדיבידנדים, תזכינה את בעליהן לדיבידנד באופן יחסי לסכום שנפרע או שזוכה נפרע על ערכן הנקוב של אותן המניות ולמנוע תשלומי TEMPORIS (PRO RATA).

102. הדירקטורים רשאים לשלם לחברים דיבידנד ביניים בשיעור שיראוהו מוצדק לפי רווחי החברה.

103. אין לשלם דיבידנדים, אלא מתוך רווחים.

104. כל אסיפה כללית, המכריזה על דיבידנד, רשאית להחליט כי דיבידנד זה ישולם במלאו או בחלקו בדרך של חלוקת נכסים מסויימים, ובמיוחד בדרך של חלוקת מניות שנפרעו במלוא, אגרות חוב או סטוק של אגרות חוב של החברה, או מניות אגרות חוב או סטוק של אגרות חוב של כל חברה אחרת, או באחדות מדרכים אלו.

105. החברה לא תשלום ריבית על דיבידנד.

106. היו כמה בני-אדם רשומים כבעלים משותפים של מניה, רשאי כל אחד מהם לתת קבלה על הדיבידנדים ששולמו בגין אותה מניה.

107. הודעה על הכרזת דיבידנד תימסר, בדרך האמורה להלן, לכל מי שזכאי לקבל חלק ממנו.

שום הוראה בתקנון לא תפורש כאילו ניתן לחלק דיבידנד לגוף אחר, זולת החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ והמועצה המקומית "אפרת".

היוון

108. כל אסיפה כללית תוכל להחליט עפ"י המלצת הדירקטורים על היוון של רווחים בלתי מחולקים כלשהם, העומדים לזכות הקרנות או של כל מיני כספים או עודפים, אשר עפ"י הדין מותר לחלקם כדיבידנדים או שהם מהווים פרמיות על מניות, או קרנות משערוך נכסים ועל שימוש בהם לפרעון מלא של מניות או של אגרות חוב של החברה - בין לפי הערך הנקוב לפרעון ובין בפרמיה.

המניות או אגרות החוב האמורות יחולקו בין החברים באותו יחס שבו הם זכאים לחלוקת דיבידנד. מניות הטבה שיחולקו לגבי מניות כלשהן יהיו מסוג אותן המניות שלגביהן חולקו, אלא אם החליטה אותה אסיפה כללית לחלק לכל בעלי המניות הטבה מסוג אחד.

109. למטרת הביצוע של כל החלטה שתקבל ע"י האסיפה הכללית, כאמור בתקנה הקודמת, יוכלו הדירקטורים, לפי שיקול דעתם המוחלט, להסדיר באופן שימצאו לנכון כל קושי שיתהווה בקשר לחלוקה, ובמיוחד יוכל להוציא תעודות על שברי מניות או לשלם תמורת שברים כאלה במזומנים או אחרת, או לקבוע כי שברים שערכם פחות מן הערך הנקוב של מניה בחברה בעלת הערך הנקוב הנמוך ביותר לא יובאו בחשבון לשם התאמת זכויותיהם של כל החברים. כן יוכל הדירקטורים להקנות כל בנאמנות לטובת הזכאים, כפי שהדירקטורים ימצאו לנכון. במקרה שיהיה צורך בכך, יוגש לרישום חוזה נאות, בהתאם לס' 129 של הפקודה והדירקטורים יוכלו למנות כל אדם כדי שיחתום על החוזה בשם האנשים שיהיו זכאים לדיבידנד או לקרן המהוונת או למניות או אגרות החוב שיחולקו כהטבה כנ"ל.

פנקסי החשבונות

110. הדירקטורים יגרמו לכך שינוהלו פנקסי חשבונות נכונים, בהתאם להוראות

פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

(2) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טירחת עורך-דין, שהוציא נושא משרה או שחוייב בהן בידי בית-משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

(ב) החלטה בדבר שיפוי נושא משרה, כאמור בס' (ב) לעיל, ובדבר שיעור השיפוי, תינתן בהתאם לקבוע בס' 96מג לפקודה.

החלטות הטעונות אישור מאת שר הפנים

119. על אף האמור בתזכיר זה, לא יהיה תוקף לכל החלטה שקיבלה החברה בנושאים המנויים להלן, אלא אם אושרה ההחלטה ע"י שר הפנים או מי שמונה כדין על ידיו:

(א) הקמת חברת בת לחברה או סניף לחברה.

(ב) ייסוד, לקיחת חלק בייסוד או התמזגות עם כל תאגיד אחר.

(ג) הגדלת הון המניות הרשום של החברה.

(ד) תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי מועצות הרשויות המקומיות המחזיקות במניות החברה או לעובדי רשויות אלו, אשר יכהנו בחברה כנציגיהן.

(ה) הספקת שירותים שהם בסמכות הרשויות המקומיות המחזיקות במניות החברה, ע"י החברה.

הודעות

120. החברה יכולה למסור הודעה לחבר, בין ע"י מסירה ביד, ובין ע"י משלוח בדואר אליו, לפי כתובתו הרשומה בישראל, או אם אין הכתובת בישראל, שנמסרה על ידיו לחברה לשם משלוח הודעות אליו. אם נשלחה הודעה ע"י הדואר, תחשב ההודעה כאילו נמסרה כהלכה, אם יכתבו את הכתובת הנכונה, ידביקו בולטים וישלחו ע"י הדואר את המכתב המכיל את ההודעה. אם לא הוכח ההיפך, תחשב המסירה כאילו נעשתה בזמן שבו היה המכתב נמסר בדרך הרגילה ע"י הדואר.

121. כשאין לחבר כתובת רשומה בישראל והוא לא מסר לחברה כתובת בישראל, שלפיה ישלחו אליו את ההודעות, לא יהא זכאי לקבל הודעות.

122. לשותפים במניה יכולה החברה למסור הודעה לשותף ששמו רשום ראשונה בפנקס החברים לגבי אותה מניה.

123. הודעה בדבר אסיפה כללית תימסר לכל אחד מבעלי המניות, פרט לאלה אשר עפ"י תקנות אלה או עפ"י תנאי ההנפקה של המניות, אינם זכאים להשתתף בהצבעה, ופרט לאלה שאין להם כתובת בישראל ולא המציאו לחברה כתובת בישראל לשם מסירת ההודעות.

כך תמיסר ההודעה לכל איש שיש לו זכות למניה לרגל מותו של אחד החברים או לרגל פשיטת רגל של חבר, אשר אלמלא מת או פשט את הרגל, היה זכאי לקבל הודעה על האסיפה.

שום אנשים אחרים לא יהיו זכאי לקבל הודעות בדבר אסיפות כלליות.

124. כל התקשרויות החברה תבוצענה בהתאם לדין החל על עיריות, לרבות חובת עריכת מכרז, בשינויים המחוייבים.

125. חילוקי דעות בין חברי החברה ובין עצמם ובין החברה לחבר בקשר עם תקנון החברה או תזכיר החברה או בקשר עם פעולות החברה, יובאו להכרעה בבוררות בפני מר זאב חבר, מזכ"ל אמנה או בפני כל אדם שימונה על ידו.

אנו, הגופים/האנשים ששמותינו וכתובתינו רשומים מטה, רוצים להתאגד לחברה, בהתאם לתקנות ההתאגדות, ומסכימים לקחת את מספר המניות בחברה כרשום לצד שמותינו הבאים מטה בזה אחר זה:

חתימות המייסדים

שמות החותמים, מס' תאגיד
כתובותיהם ותיאורם

חנה
חברה לפיתוח
גוש עציון בע"מ

חברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
אלון שבות, ד.ג. צפון יהודה

מועצה מקומית
אפרת

מועצה מקומית "אפרת"
ת.ד. 1022, אפרת 90435

עד לחתימת חברה לפיתוח גוש עציון בע"מ

שם: ב'אל רונני חתימה: ב'אל רונני תאריך: 02/03/98

עד לחתימת מועצה מקומית "אפרת"

שם: ירון חתימה: ירון תאריך: 25.2.98

פקודת החברות
חברה מוגבלת במניות
תזכיר ההתאגדות

שם החברה

1. (א) שם החברה בעברית: מנהלת איזורי תעשייה גוש עציון בע"מ
- (ב) שם החברה באנגלית: Gosh Ezion Regional Administration Ltd

מטרות החברה

המטרה העיקרית שלשמה נוסדה החברה:

2. (א) להשקיע, להקים, לפתח, לתכנן, לארגן, לנהל, להפעיל ולתחזק, בין במישרין ובין בעקיפין, את איזור התעשייה המוקם בין מגדל עוז לאפרת, וכן איזורי תעשייה שיוחלט עליהם בעתיד, בתחומי מועצה איזורית "גוש עציון" ו/או מועצה מקומית "אפרת" (להלן - "איזור התעשייה").

מטרות המשנה שלשמן נוסדה החברה:

- (ב) לקבל מן ההסתדרות הציונית העולמית (להלן - "ההסתדרות") או מהממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיזור יהודה ושומרון (להלן - "הממונה"), לפי הענין, ומשרד התעשייה והמסחר (להלן - "משרד התמ"ס") את איזור התעשייה, כשהוא מפותח, במידת האפשר, ברמת פיתוח מתאימה ונאותה, ולהחליט, בכפוף להוראות תקנות ההתאגדות של החברה, אם יש צורך בתוספת, שינוי ו/או השבחה של התשתיות שהונחו ע"י משרד התמ"ס, או מטעמו, באיזור התעשייה.
- (ג) לבדוק בקשות להקמת מפעלים באיזור התעשייה, לאשרן, עם או בלי תנאים, או לדחותן, ולהגיש למשרד התמ"ס ולהסתדרות או לממונה, לפי הענין, המלצות לענין איכלוס איזור התעשייה.
- (ד) לקבוע כללים בכל העניינים הדרושים להפעלת איזור התעשייה, לניהולו ואחזקתו, לרבות תנאי חוזה הניהול והאחזקה עליו יחוייב לחתום כל יזם המקים מפעל באיזור התעשייה.
- (ה) לתכנן, לפתח, לבצע ולספק, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים, שירותי ניהול ואחזקה לאיזור התעשייה, לרבות שירותים מוניציפליים.
- (ו) לקבוע את גובה התמורה שיהיה על המפעלים לשלם לחברה עבור שירותי התכנון, הפיתוח, הניהול והאחזקה של איזור התעשייה.
- (ז) לגבות תשלומים מן המפעלים, לרבות תשלומי חובה ודמי ניהול בשיעור שיקבע.
- (ח) לסייע ליזמים וללוות פעילותם החל מקבלת הבקשה להכלל באיזור התעשייה ועד לשלב ההקמה, לרבות בכל הנוגע לקבלת הרשיונות, ההיתר והאישורים הדרושים להקמת המפעל ולשמש כתובת מרכזית ליזמים המבקשים לפעול באיזור.

- (ט) לגבש המלצות לוועדת הסטטוריות ולגורמים הנוגעים בדבר בכל נושא הקשור בהקמת מפעלים באיזור התעשייה ובפעילות בו.
- (י) להגיש דין וחשבון שנתי לבעלי המניות, שיכלול דו"ח כספי מבוקר ודו"ח פעילות של השנה הקלנדרית שהסתיימה.
- (יא) לפעול עפ"י כל סמכות נוספת שתוענק לה במשותף ע"י הצדדים לחוזה זה.

לקידומן של המטרות העיקריות האמורות יהיו לחברה הסמכויות הבאות:

3. ללוות כספים ולתת ערבויות ובטוחות בכל צורה ואופן שהחברה תימצא לנכון.
4. להתקשר בכל חוזה או הסכם, ולחתום על כך מסמך, שטר, חוזה והסכם במסגרת מטרותיה של החברה.
5. לעשות כל פעולה שאיננה אסורה עפ"י כל דין וכל פעולה, אשר לדעת החברה, קשורה או הכרוכה במטרות הכלולות בתזכיר התאגדות זה, במפורש או מכללא, או העשויה לסייע, להקל או להוסיף בדרך כלשהי להביא להשגת המטרות הנ"ל, כולן או מקצתן, או פעולות חוקיות אחרות כלשהן.
6. למרות כל האמור לעיל, מובהר כי לרשות מקומית אסור לערוב לחובות החברה, אלא בכפוף להוראות צו בדבר ניהול מועצות איזוריות (יהודה והשומרון) (מס' 783), תשל"ט - 1979 וצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892), תשמ"א - 1981, חוק יסודות התקציב, התשמ"ה - 1985, וכל דין אחר.
7. למרות כל האמור לעיל, מובהר כי פעילות של מכירה ו/או קניה ו/או משכון ו/או שכירות של נכסים שהם בבעלות של רשות מקומית, תיעשה רק בכפוף להוראות כל דין החל על הרשות המקומית.
8. (א) המונחים הבאים יתפרשו - מקום שאין כוונה אחרת משתמעת - כדלקמן:
- "אדם" או "איש" - לרבות חברה או תאגיד או חבר בני-אדם, בין שהם מאוגדים ובין שאינם מאוגדים;
- "חברה" או "תאגיד" - כולל, במידה שאין מונח זה מתייחס לחברה הנוכחית, כל חברה אחרת, אגודה שיתופית, כל אגודה אחרת, גוף מדיני, ציבורי, או משפטי, שותפות או קבוצת אנשים, הן אם הם מאוגדים והן אם אינם מאוגדים;
- "מקרקעין" - כוללת כל זכות במקרקעין או בקשר איתה, הן אם הזכות ניתנה לרישום והן אם לאו, וכוללת בניינים ונטיעות, וכל דבר המחובר למקרקעין;
- (ב) כל האמור בתזכיר התאגדות זה בלשון יחיד, אף רבים במשמע, וכן להיפך, וכל האמור במין זכר, אף נקבה במשמע - והוא כשאין בהקשר דבר שאינו מתיישב עם משמעות זו.
- (ג) כן הוסכם והוצהר בזה, כי מלבד באותם המקרים שכתוב אחרת במפורש בתזכיר התאגדות זה, כל אחת מהמטרות וכל אחת מרשויות הפעולה המפורטות בכל אחד מהסעיפים הקטנים של ס' 2 לעיל, ובהתחשב בהוראות ס' 2 לעיל, הינן מטרות עיקריות ובלתי תלויות אחת

בשניה, וכי אין להגבילן או לצמצמן בשום פנים מתוך הסקת מסקנות מאיזה סעיף קטן אחר שהוא של סעיף זה או מאיזה סעיף אחר שהוא, או משום שהחברה או מתוך הסתמכות עליו.

אחריות החברים

9. אחריות החברים היא מוגבלת במניות.

הון המניות של החברה

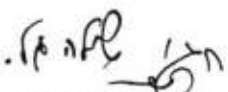

10. הון המניות של החברה הוא 2 (שני) שקל חדש, המחולק למניה רגילה א' אחת בת שקל חדש ערך נקוב, ולמניה רגילה ב' אחת בת 1 שקל חדש ערוך נקוב. הזכויות הצמודות לכל סוג של מניות הינן כמפורט בתקנות ההתאגדות של החברה.

החלטות הטעונות אישור מאת שר הפנים

11. על אף האמור בתזכיר זה, לא יהיה תוקף לכל החלטה שקיבלה החברה בנושאים המנויים להלן, אלא אם אושרה ההחלטה ע"י שר הפנים או מי שמונה כדין על ידיו:

- (א) הקמת חברת בת לחברה או סניף לחברה.
- (ב) ייסוד, לקיחת חלק בייסוד או התמזגות עם כל תאגיד אחר.
- (ג) הגדלת הון המניות הרשום של החברה.
- (ד) תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי מועצות הרשויות המקומיות ו/או איזוריות המחזיקים במניות החברה או לעובדי רשויות, אלו אשר יכהנו בחברה כנציגיהן.
- (ה) הספקת שירותים שהם בסמכות הרשויות המקומיות המחזיקות במניות החברה, על ידי החברה.

אנו, הגופים/האנשים ששמותינו וכתובתינו רשומים מטה, רוצים להתאגד לחברה, בהתאם לתזכיר ההתאגדות, ומסכימים לקחת את מספר המניות בחברה כרשום לצד שמותינו הבאים מטה בזה אחר זה:

| שמות החותמים, מס' תאגיד כתובותיהם ותיאורם | מס' המניות שנלקחו ע"י כל חותם | חתימות |
|---|----------------------------------|---|
| החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ אלון שבות, ד.נ. צפון יהודה | 1 מניה רגילה א' |  |
| המועצה המקומית "אפרת" ת.ד. 1022, אפרת 90435 | 1 מניה רגילה ב' |  |

חברה לפיתוח
גוש עציון בע"מ

מועצה מקומית
אפרת

עד לחתימת החברה לפיתוח גוש עציון

שם: ד"ר אילן רוזנב/מ חתימה: ב' רוזנב/מ תאריך: 02/03/98
עד לחתימת המועצה המקומית "אפרת"
שם: ד"ר אילן רוזנב/מ חתימה: [Signature] תאריך: 02/03/98

1

מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

י' באדר תשנ"ח
8 במרץ 1998
תיק: גוש-עציון
מס': 6671/220-98

לכבוד
שילה גל, ראש המועצה האזורית גוש-עציון

שלום רב,

הנדון : הקמת חברת בת - מאת"ג
סימוכין : מכתב מיום 22.2.98

רצ"ב העתק מכתבי בנדון שנשלח למר יחזקאל קליין, המטפל מטעמכם בהקמת חברת הבת.

בכבוד רב,


בנימין ויקרדו
ממונה על הישובים

מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

י' באדר תשנ"ח
8 במרץ 1998
תיק: גוש-עציון
מס': 6671/221-98

אל: אברהם קלוגר, ראש ענף תאגידיים


הנדון : מינהלת אזורי תעשייה גוש-עציון בע"מ

ביום 1.3.98 שלחתי לך העתק ממכתבי אל מר יחזקאל קליין, שמטפל כנראה בהקמת המינהלת שבנדון.

בינתיים, על מנת לא לאבד זמן, אני מעביר אליך לבדיקה את מסמכי הייסוד של החברה המוצעת.

לידיעתך - המועצה המקומית נקראת אפרתה ולא אפרת (למרות שהמועצה עצמה מתעקשת לקרוא לעצמה אפרת).

בברכה,

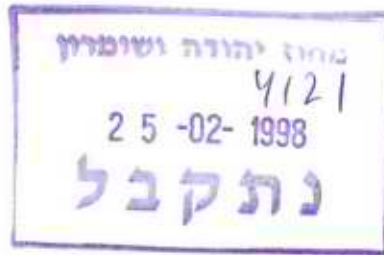

בנימין ריקורין
ממונה על הישובים

החברה לפיתוח גוש עציון



ד.ג. צפון יהודה מיקוד 90433

טל. 02-9931387 פקס. 02-9932388



כ"ו/שבט/תשנ"ח
22/02/98

לכב'
מר בני ריקרדו הממונה.
גבעת זאב.

שלום רב.

הנדון: הקמת חברת בת - מאת"ג

הריני מבקש אישורך להקמת חברת בת לחל"פ גוש עציון,
מטרת החברה הקמת מינהלת תעשייה משותפת לאפרת החטיבה להתיישבות ולנו.
המינהלת תפעל על-פי הנחיות משרד התמ"ס.
רצ"ב תזכיר ותקנון חברת הבת.

בברכה נאמנה.
שילה גל
שילה גל.

יו"ר החברה.

העתק: חגי פניני-מנכ"ל החל"פ.

יחזקאל קליין- מנהל המינהלת.



מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

ג' באדר תשנ"ח
1 במרץ 1998
תיק: גוש-עציון
מס': 6671/209-98

לכבוד
שילה גל
ראש המועצה האזורית גוש-עציון


שלום רב,

הנדון : מסמכי הייסוד של חברת יודאיקה ביהודה בע"מ

ביום 22.6.97 כתבתי לך שהסכמתי לרכישת מניות בחברה שבנדון על ידי המועצה מותנית בתיקון מסמכי הייסוד, על פי הוראות תקנון המועצות האזוריות.

על סמך הבטחתך שמסמכי הייסוד יתוקנו, נתתי את אשורי לרכישת המניות. למרות זאת, עד היום לא קיבלתי את מסמכי הייסוד המתוקנים כמוסכם.

בכבוד רב,


בנימין ריקרדו
ממונה על הישובים

העתק: עו"ד רות גולן, מנהלת יודאיקה ביהודה
עו"ד דוד רותם, היועץ המשפטי לגוש-עציון

מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על הישובים ביהודה ושומרון

ג' באדר תשנ"ח
1 במרץ 1998
תיק: גוש-עציון
מס': 6671/208-98

לכבוד
יחזקאל קליין
מינהלת לתעשייה
כפר עציון - 90912

הנדון : מינהלת אזורי תעשייה אפרת-גוש עציון בע"מ
סימוכין : מכתבך מיום 23.2.98

מסמכי הייסוד של החברה לפיתוח גוש-עציון אינם מחייבים קבלת אשור הממונה להקמת חברת בת.

ביום 16.10.94 (!) פניתי למועצה וביקשתי לתקן את מסמכי הייסוד של החברה בהתאם לאמור בסעיף 57(א)(12) לתקנון המועצות האזוריות ביהודה ושומרון.

ביום 15.1.95 הבטיח לי גזבר המועצה שאכן מסמכי הייסוד יתוקנו וביום 17.1.95 מסרתי למועצה, על סמך הבטחה זו, אשור להגדלת הון המניות של החברה.

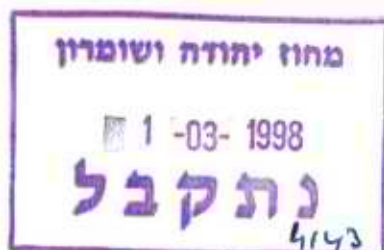
עד עצם היום הזה, לא קיבלתי מהמועצה מסמכי יסוד מתוקנים של החברה. לכן, לא אוכל לטפל לצערי בבקשתך עד לקבלת מסמכי יסוד מתוקנים של החברה לפיתוח גוש-עציון כאמור.

בכבוד רב,


בנימין ריקרדן
ממונה על הישובים

העתק: שילה גל, ראש המועצה האזורית גוש-עציון
עו"ד דוד רותם, היועץ המשפטי לגוש עציון
אברהם קלוגר, ראש ענף תאגידיים (בצרוף העתק המכתב שבסימוכין)

כ"ז שבט, תשנ"ח
23 פברואר, 1998



לכבוד
מר בני ריקרדו
הממונה על הישובים באיו"ש
גבעת זאב

שלום רב,

הנדון: מינהלת איזורי תעשייה אפרת - גוש עציון בע"מ

בהמשך לשיחתנו הטלפונית בנדון, מצ"ב תקנון ותזכיר הקשורים להקמת המינהלת. (המינהלת קשורה לגוש עציון, אפרת והחטיבה להתישבות). תקוותי שתוך מס' ימים יחתמו כל הנוגעים בדבר על העמוד האחרון.

על מנת לקדם את הנושא - אבקשך לעבור על החומר ובמידה ותהיינה הערות - נודה על התיחסותך.

בתודה על שיתוף הפעולה.

ובכבוד רב


א/יחזקאל קליין
המינהלה לתעשייה

כתובת זמנית - כפר עציון
ד.נ. צפון יהודה מ. 90912

העתק: מר שילה גל, יו"ר מוא"ז גוש עציון
מר ינון אחימן, יו"ר מ.מ. אפרת
מר חגי פניני, מנהל החל"פ גו"ע

פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג - 1983

תקנון לניהול חברה מוגבלת במניות

ש 5

1. (א) שם החברה בעברית: מנהלת איזורי תעשייה גוש עציון בע"מ.

(ב) שם החברה באנגלית: Gosh Ezyon Regional Administration Ltd.

פרשנות

1. התקנון לדוגמא המופיע בתוספת השניה לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג - 1983 לא יחול על חברה זו.

2. מונחים שבתקנון זה (להלן - "התקנון") פירושם כמשמעותם בפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג - 1983 (להלן - "הפקודה"), לפי תקפה ביום שהתקנון החל לחייב את החברה.

חברה פרטית

3. החברה תהיה חברה פרטית. לפיכך:

(א) מספר החברים בחברה מוגבל לחמישים, מלבד עובדי החברה או מי שהיו עובדיה ובהיותם עובדיה ואף לאחר שהופסקה עבודתם הם מוסיפים להיות חברי החברה. שניים או יותר שיש להם יחד מניה או מניות בחברה, יראו אותם, לענין סעיף זה, כחבר אחד.

(ב) הזמנה לציבור לחתום על מניות או על אגרות חוב של החברה אסורה.

(ג) הזכות להעברת המניות תסוייג בהתאם להוראות הכלולות בתקנון זה.

הון החברה

4. (א) הון מניות החברה הוא 2 (שני) שקל חדש, המחולק למניה רגילה א' בת 1 שקל חדש ערך נקוב, ולמניה רגילה ב' אחת בת 1 שקל חדש ערך נקוב.

(ב) הזכויות הצמודות לכל סוג של מניות הינן כדלקמן:

למניה רגילה א':

זכויות הצבעה - לבעליה הזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולהצביע בכל הצבעה הנערכת באסיפה כאמור, וכן הזכות למנות שני דירקטורים לדירקטוריון החברה.

זכויות רכושיות - לבעליה הזכות לקבל 50% (חמישים אחוז) מרווחי החברה ומעודף נכסיה של החברה בפירוק.

למניה רגילה ב':

זכויות הצבעה - לבעליה הזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולהצביע בכל הצבעה הנערכת באסיפה כאמור, וכן הזכות למנות שני דירקטורים לדירקטוריון החברה.

זכויות רכושיות - לבעליה הזכות לקבל 50% (חמישים אחוז) מרווחי החברה ומעודף נכסיה של החברה בפירוק.

(ג) החברה תהיה רשאית להגדיל את הונה ובהגדילה את הונה תוכל החברה להוציא מניות רגילו או הצבעה או בעלות זכויות בכורה או בעלות זכויות מיוחדות אחרות ובכל התנאים שתמצא לנכון. כמו"כ, תהיה החברה רשאית לחלק את המניות הרשומות לסוגי מניות עם זכויות מיוחדות, ובלבד שלא ישונו זכויותיהן של מניות ההון המקורי של החברה.

מניות

5. החברה רשאית להנפיק מניות בזכות קדימה, בזכות נדחית, בזכות פדיון או בכל זכות מיוחדת אחרת, או בהגבלות לענין חלוקת דיבידנדים, זכות הצבעה, החזרת הון מניות או לעניינים אחרים, הכל כפי שתקבע החברה בהחלטה מיוחדת, בכפוף להוראות שבתזכירה ובלי לפגוע בזכות שניתנה לבעל מניות קודם לכן.

6. החברה רשאית לשלם לאדם עמלה בעד חתימה או החתמה, או הסכמה לחתום או להחתים, על מניות החברה, בין בתנאי ובין ללא תנאי, ובלבד ששיעורה או סכומה של העמלה לא יעלה על עשרה אחוזים מערך של אותן מניות, והעמלה תיפרע במזומנים או במניות החברה שנפרעו במלואן או במקצתן, או מקצתה במזומנים ומקצתה במניות כאמור.

7. החברה רשאית לשנות זכויותיו של סוג מניות פלוני אם קיבלה על כך הסכמה בכתב של כל בעלי המניות המונפקות של החברה, בין מאותו סוג ובין מסוגים אחרים, והדבר אושר פה אחד בהחלטה מיוחדת שנתקבלה באסיפה כללית מיוחדת של כלל בעלי המניות בחברה; על אסיפה כללית מיוחדת כאמור, יחולו הוראות תקנון זה בדבר אסיפות כלליות, בשינויים המחוייבים, אלא שהמנין החוקי הדרוש יהיה כל בעלי המניות או שלוהיהם להצבעה.

8. אין להוציא מכספי החברה לקניית מניות שלה, אלא אם ניתנה הוראה לפי ס' 235 לפקודה.

9. בכפיפות להוראות תקנון זה, תהיינה המניות בפיקוחם של הדירקטורים והם יהיו רשאים להקצותן בכל עת ולכל אדם עפ"י הסייגים, התנאים וזכויות הברירה אשר ימצאו לראוי באותה עת, בין בערך הנקוב, בין למעלה מערך הנקוב ובין (בכפיפה להוראות הפקודה) בנכיון מערך הנקוב.

10. החברה תהיה רשאית לראות את הבעלים הרשום של כל מניה כבעליה המוחלט, ולא תהיה חייבת להכיר בכל החזקת מניות בנאמנות, או בכל זכות שביושר או אינטרס תלוי, בתנאי או עתידי או חלקי במניות, או בכל תביעת זכות או טובת הנאה במניות, פרט לזכויות המוקנות לבעליה הרשום של המניה.

11. אם ע"י תנאי ההוצאה של מניה כלשהי יהא תשלום המניה, כולו או חלקו, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה במועד פרעונו, ע"י האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניה באותו זמן.

עכבון

12. לחברה תהא זכות עכבון על כל מניה שלא שולמה במלואה, בשל כספים המגיעים לחברה בעד המניה עפ"י דרישות תשלום, או הנפרעים בזמנים קבועים, בין שהגיע זמן פרעונם ובין שלא הגיע; לחברה תהא זכות עכבון גם על מניות רשומות על שמו של יחיד או תאגיד (גם אם המניות נפרעו במלואן), בשל כספים המגיעים לחברה מהיחיד או מעזבונו או מן התאגיד, אולם רשאים

הדירקטורים לפטור מניה פלונית, כולה או חלקה, מהוראות סעיף זה; העכבון על מניה יחול גם על דיבידנדים המשתלמים עליה.

13. החברה רשאית למכור בדרך שיראו הדירקטורים מניה שיש לה זכות עכבון עליה, אך אין למכור אותה, אלא לאחר שהגיע זמן פרעונו של סכום שבשלו קיימת זכות העכבון ועברו ארבעה עשר ימים לאחר שנמסרה למי שרשות אותה שעה כבעל המניה, או למי שזכאי עקב מותו או פשיטת רגלו של הבעל הרשום. הודעה בכתב הדורשת את תשלום הסכום שכנגדו קיים העכבון ושהגיע זמן תשלומו.

14. עודף ההכנסה מדמי מכר שישאר לאחר סילוק הסכום שחל זמן פרעונו, ישולם למי שזכאי למניה ביום המכירה בכפוף לזכות העכבון כנגד הסכומים שעדיין לא חל זמן פרעונם בדומה לזכות העכבון שהייתה על המניה לפני שנמכרה. הקונה יירשם כבעל המניה ואין זה מחובתו לדאוג לשימוש בדמי המכר ולא תיפגם זכותו למניה משום שהיה פסול או פגם בחליפי המכירה.

דרישת תשלום

15. הדירקטורים רשאים לדרוש מדי פעם מאת כל חבר תשלומים על חשבון הכספים שטרם נפרעו תמורת המניות שבידיו, אם עפ"י תנאי ההקציה של המניות אין לפרעם במועדים קבועים. על כל בעל מניה לשלם את הסכום שנדרש ממנו כאמור במועד ובמקום שנקבעו ע"י הדירקטורים. הדירקטורים רשאים לדרוש, כי כל תשלום כאמור ייעשה בשיעורים ודרישת התשלום תיחשב כאילו נעשתה בתאריך שבו התקבלה החלטת מועצת המנהלים.

16. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של 14 יום לפחות, בה יצויין מועד התשלום ומקומו, בתנאי כי לפני מועד הפרעון של התשלום, יוכלו

17. הדירקטורים ע"י הודעה בכתב, לבטל את הדרישה או לדחות את מועד התשלום. הדירקטורים יהיו רשאים, בעת הנפקת מניות כלשהן, לקבוע שיהיה קיים הבדל בין בעלי המניות לעניין הסכומים וזמני התשלומים של דרישות התשלום על המניות.

18. אם עפ"י תנאי ההנפקה של כל מניה, או באופן אחר, צריך לפרוע סכום כלשהו, במועד קבוע או בשיעורי תשלום במועדים קבועים, בין אם התשלום נעשה על חשבון הקרן של המניה או כפרמיה, יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו התשלום נדרש כהלכה ע"י הדירקטורים ונמסרה עליו הודעה כהלכה. כל ההוראות אשר בתקנות אלו בנוגע לדרישות תשלום על חשבון מניות תחולנה על סכום כזה או על שיעור תשלום כזה.

19. המחזיקים במשותף במניה, עד כמה שאחזקה משותפת מותרת עפ"י תקנון זה, יהיו אחראים, ביחד ולחוד, לתשלום כל שיעור תשלום וכל דרישת תשלום המגיעים בגין מניה כזאת.

20. אם לא סולק הסכום של דרישת תשלום או של השיעור או של סכום העומד לפרעון במועד קבוע לפי תנאי ההקציה עד יום פרעונו, אזי על מי שהוא באותה שעה בעל המניה, אשר עליה חלה דרישת התשלום, לשלם ריבית על סכום הדרישה בשיעור שהדירקטורים יקבעו שיהיה קרוב לסכום הריבית הבנקאית המקובלת באותה עת לגבי משיכות יתר חריגות, או בשיעור נמוך יותר, או לדרוש הפרשי הצמדה למדד רשמי כלשהו, המתפרסם ע"י רשויות המדינה או הפרשי הצמדה לשער מטבע-חוץ, כל זאת בצירוף הריבית הבנקאית המקובלת להלוואות צמודות למדד או למטבע-חוץ (להלן - "ריבית"), לרבות הפרשי הצמדה, כאמור לעיל), כפי שהדירקטורים יקבעו מזמן לזמן. הריבית תשולם לגבי התקופה שמן היום שנקבע לתשלומו עד היום שבו ייפרע למעשה. אולם הדירקטורים יהיו רשאים לוותר על תשלום הריבית, כולה או מקצתה.

21. חבר לא יהיה זכאי לדיבידנד וכן לא יהיה רשאי להפעיל זכות כלשהי של בעל מניות בחברה בטרם שילם את כל דרישות התשלום שנדרשו עד אותה עת וכן ריבית (אם נדרשה, כאמור בתקנה 21 דלעיל) לגבי כל אחת מן המניות שהוא מחזיק בהן, בין עצמו ובין במשותף עם אדם אחר.
22. הדירקטורים רשאים, אם ימצאו לראוי, לקבל תשלומים מראש, בין מלאים ובין חלקיים, על חשבון מניות שטרם נפרעו במלואן, ושטרם הגיע מועד פרעונם של סכומים אלה. הדירקטורים יהיו רשאים לשלם ריבית על כספים אלה בשיעור שיוסכם בינם לבין המשלם ולגבי תקופה שלא תעלה על התקופה שבין יום התשלום לבין היום שבו היה כל סכום כזה צריך להיפרע.

העברת מניות

23. (א) כל העברת מניות, פרט להעברת מניה לחליפתה כדין של רשות מקומית שהינה בעלת מניות בחברה, טעונה אישור הדירקטוריון ברוב מיוחד של 80%, והדירקטורים רשאים לסרב לרשום העברת מניות של החברה, לפי שיקול דעתם המוחלט.
- (ב) פרט להעברת מניה לחליפתה כדין של רשות מקומית שהינה בעלת מניות בחברה, בכל העברת מניות אחרת שלא אושרה בהתאם להוראות פסקה (א) לעיל, תהפכנה המניות המועברות למניות נדחות שאינן מזכות את בעליהן בזכויות כלשהן בחברה למעט קבלת הערך הנקוב של אותן מניות בעת פירוק החברה.
- (ג) לא יהיה תוקף להעברת מניות החברה אם יקבע מסיבה כלשהי כי המניות המועברות, כאמור בפסקה (ב) לעיל, לא הפכו למניות נדחות.
24. העברת מניות בחברה, כמו גם שינוי הזכויות הצמודות למניות המועברות, אפשרית אך ורק בכפוף להגבלות הכלולות בתקנון. העברת מניות חייבת להעשות בכתב, והיא לא תירשם, אלא אם ימסר לחברה טופס העברת מניות תקין. טופס ההעברה יחתם ע"י המעביר וע"י הנעבר, והמעביר יחשב כבעלים של המניה עד הרשם שמו של הנעבר בפנקס החברים כבעלים של המניה הנעברה.
25. טופס ההעברה של המניה יערך בצורה דלהלן או ככל האפשר בדומה לה, או בצורה אחרת שתאושר ע"י הדירקטורים:

"אני, א.ב. מ - _____, מעביר למר נ.מ. מ _____
(להלן - "הנעבר") תמורת הסכום _____ ששילם לי, את המניה
המסומנת במספר _____ של _____ בע"מ,
והיא תהיה בידי הנעבר, בידי מנהל עזבונו ובידי הבא-מכוחו עפ"י התנאים
שלפיהם החזקתי אני במניה בשעת החתימה על כתב זה, ואני הנעבר, מסכים
לקבל את המניה עפ"י התנאים האלה

ולראיה באנו על החתום יום _____ בחודש _____ שנת _____

(חתימת המעביר)
(עד לחתימת המעביר)

(חתימת הנעבר)
(עד לחתימת הנעבר)"

26. מבלי לפגוע בכל הגבלה אחרת על העברת מניות הכלולות בתקנון, רשאים הדירקטורים לסרב לרשום כל העברת מניות שטרם נפרעו במלואן, וכן רשאים הם לסרב לשום כל העברה של מניות שעליהן יש לחברה זכות עכבוך.

הדירקטורים רשאים כמו כן להתלות את רישומן של העברות במשך ארבעה עשר ימים שלפני האסיפה הכללית הרגילה בכל שנה.

27. הדירקטורים רשאים לסרב להכיר בטופס ההעברה עד אשר:

(א) טופס ההעברה יופקד במשרד לשם רישום בצירוף תעודת המניות העומדות להעברה, ועד אשר:

(ב) תינתן כל הוכחה אשר ידרשו הדירקטורים באופן סביר למען ברר את זכותו של המעביר להעביר את מניותיו, ואת זהותו של הנעבר.

28. טופסי ההעברה שיירשמו ישארו בידי החברה, אך כל טופס העברה אשר הדירקטורים יסרבו לרשמו, יוחזר לאדם שמסרו.

תעודות מניה

29. פרט למקרה שתנאי ההנפקה של מניות קובעים אחרת, יהיה כל חבר זכאי לקבל תוך חודשיים מיום דרישתו תעודת מניות אחת בגין כל המניות מסוג אחד הרשומות על שמו. הדירקטורים רשאים להסכים להוציא תעודות אחרות, כל אחת לגבי כמות מסויימת של מניות.

30. כל תעודת מניה תנקוב במספר המניות ובמספריהם הסידוריים של המניות, אשר לגביהן הוצאה וכן בסכום שסולק עבורן.

31. תעודות המניות תוצאנה בחותמת החברה ותישאנה חתימות של שני דירקטורים לפחות, שאחד מהם הינו מבין אלו שמונה ע"י בעלי מניות רגילות א' ואחד מבין אלו שמונה ע"י בעלי מניות רגילות ב'.

32. תעודת מניה שנתקלקלה או אבדה, ניתן לחדשה והחברה תוציא תעודה חדשה במקום זו שנתקלקלה או אבדה כנ"ל בתנאי שיתמלאו התנאים לענין ראות ושיפוי נזק שיקבעו ע"י הדירקטורים, לפי שיקול דעתם.

מניות פדיון

33. החברה רשאית, בכפוף להוראות הפקודה, להנפיק מניות הניתנות לפדיון ולפדותן.

שינויים בהון

34. הדירקטורים רשאים, עפ"י החלטה מיוחדת של החברה, להגדיל את הון המניות בסכום שיחולק למניות בשיעורים ובסוגים, כאמור בהחלטה.

35. (א) מניות חדשות תונפקנה אך ורק בהסכמת כל הדירקטורים שמונו מטעם בעלי המניות בחברה ובאותם התנאים וההגבלות ובאותן הזכויות היתר, כפי שתורה ההחלטה המיוחדת המחליטה על יצירתן.

(ב) בכפוף לכל הוראה אחרת הכלולה בהחלטה המיוחדת המחליטה על הגדלת הון, תוקצנה המניות מתוך ההון המקורי או המוגדל של החברה לאותם גופים ובאותם התנאים, כפי שיוחלט פה אחד ע"י כל הדירקטורים שנתמנו מטעם בעלי המניות בחברה.

36. בנוסף על האמור לעיל ומלבד אם נקבע אחרת בהחלטה המיוחדת בדבר הגדלת הון המניות, תהיינה מניות חדשות כפופות לאותן ההוראות בדבר תשלום דרישות התשלום, וזכויות עכבון, חילוט, העברה, תסיבה וכל הוראה אחרת החלות על המניות של הון המניות הקיים.

37. החברה רשאית בהחלטה מיוחדת:

- (א) לאחד את כל הון המניות שלה, כולן או מקצתן, למניות בנות ערך נקוב גדול יותר מערכן הנקוב של המניות הקיימות.
- (ב) לחלק, בחלוקת משנה, את מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מן הערך הנקוב של המניות הקיימות בכפיפות להוראות הפקודה.
- (ג) לבטל מניות, אשר ביום התקבל ההחלטה על כך, לא רכשן כל אדם, והחברה לא התחייבה להנפיקן.

38. החברה רשאית, בהחלטה מיוחדת, להפחית את הון המניות שלה, את הקרן לפדיון מניותיה וכן כל חשבון של פרמיות שנתקבלו על מניות, וכל זאת באופן ובסייגים ובכפוף לכל ההסכמות שנקבעו או הדרושות לשם כך לפי הפקודה.

אסיפות כלליות

39. אסיפה כללית תכונס אחת לשנה, במועד ובמקום שייקבעו ע"י הדירקטורים, אך לא יאוחר מחמישה עשר חודשים אחרי האסיפה הכללית האחרונה; לא נתכנסה כך, תכונס בחודש הבא אחרי החודש שבו חל יום השנה להאגד החברה, בזמן ובמקום שקבעו הדירקטורים; לא נתכנסה אסיפה כאמור, תכונס בחודש לאחר מכן, וכל שני חברים של החברה רשאים לכנסה על חשבון החברה באותה דרך, בקירוב, ככל האפשר, שבה מכונסות אסיפות בידי דירקטורים.

40. האסיפות הכלליות האמורות לעיל ייקראו אסיפות רגילות; לאסיפות כלליות אחרות ייקראו אסיפות שלא מן המניין.

41. יו"ר הדירקטורין וכל אחד מבין הדירקטורים, שמונו ע"י בעלי המניות בחברה, רשאים לקרוא לאסיפה כללית שלא מן המניין כל אימת שראו לעשות כן, ויכול שתכונס עפ"י דרישת חברים, כאמור בס' 109 לפקודה, ואם לא כינסוה הדירקטורים, רשאים לכנסה הדורשים לפי ס' 110 לפקודה; כמו"כ, יכנס יו"ר הדירקטורין אסיפה כללית שלא מן המניין בכל מקרה בו יקבל דרישה לכך ממנהל החברה לפיתוח "גוש עציון" ו/או מראש המועצה המקומית "אפרת", וזאת בתוך 7 ימים מקבלת דרישה כאמור; לא נמצאו בארץ דירקטורים כדי מניין חוקי, רשאי לכנסה כל דירקטור או כל שני חברים באותה דרך, בקירוב ככל האפשר, שבה מכונסות אסיפות בידי דירקטורים.

42. (א) שבעה ימים לפחות לפני האסיפה, למעט יום המסירה, ולרבות יום האסיפה, תישלח החברה הודעה בכתב עליה לכל מי שזכאי לקבל הודעות מן החברה, כאמור בתקנה 43 להלן; בהודעה יפורטו המקום, היום והשעה שבהם תתכנס האסיפה ומהותו של כל ענין שהועמד בסדר היום.

(ב) על כל אסיפה כללית שבה תעמוד על סדר היום הצעה לקבלת החלטה מיוחדת, תינתן הודעה של 21 יום מראש לפחות, והוראות פיסקה (א) לעיל יחולו, לפי הענין, ובנוסף לכך, יכלל בהודעה נוסח ההחלטה המיוחדת שתעמוד על סדר היום כנ"ל.

43. החברה חייבת למסור הודעה על אסיפה כללית לכל חברה החברה, למעט חברים שאין להם מען בישראל ולא נתנו לחברה מען בישראל למסירת הודעה להם.

44. שום ענין לא יידון באסיפה כללית, אם אין בפתחת האסיפה מצוי מניין חוקי. בכפוף להוראה אחרת בתקנון זה, מניין חוקי באסיפת בעלי מניות יהא

בנוכחות חבר או חברים שיש להם לפחות מחצית מכח ההצבעה של החברה. בכל אסיפה לא ידונו, אלא אך ורק הנושאים שנכללו בסדר היום, שפורט בהודעה המהווה הזמנה לישיבה, ואולם בהסכמה פה אחד של כל החברים ניתן יהא לדון גם בנושאים שלא פורטו בסדר היום שנקבע בהודעה.

45. אם תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה, לא נכח מנין חוקי, תידחה לשבוע הבא, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום; לא נכח גם באסיפה השניה מין חוקי, כעבור שעה לאחר המועד שנקבע לה, ייחשבו החברים הנוכחים למנין חוקי. באסיפה השניה לא יידון ענין שלא נכלל בסדר היום של האסיפה הראשונה.

46. כיושב ראש אסיפה כללית ישמש יושב ראש הדירקטוריון, שנבחר כאמור בתקנה 88, או אחר שמינה הדירקטוריון לענין זה בהחלטת רוב.

47. באין יושב ראש כאמור, או שנכח באסיפה וסירב להיות יושב ראש בה, או שלא בא לאסיפה תוך מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, יבחרו החברים הנוכחים יושב ראש מתוכם, ובלבד שאם קיים נציג אחד מטעם בעל המניות שהיו"ר נמנה על נציגו, ישמש כיו"ר חליפי אותו נציג.

48. היושב ראש רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מנין חוקי, לדחותה לזמן אחר או למקום אחר, והוא חייב לעשות כן, עפ"י דרישת האסיפה; באסיפה דחוייה לא יידון, אלא ענין שלא נגמר הדיון בו באסיפה שבה הוחלט על הדחיה; אין צורך ליתן הודעה בדבר הדחיה והעניינים העומדים בסדר היום של האסיפה הדחוייה, אולם אם נדחתה האסיפה לעשרה ימים או יותר, תינתן הודעה על האסיפה הדחוייה כדרך שהיא ניתנת על אסיפה מקורית.

49. בהסכמת כל בעלי המניות הרשאים לקבלת הודעות על האסיפות הכלליות ולהצביע בהן, תוכל האסיפה הכללית שמתכוונים להציע בה החלטה מיוחדת, או כל אסיפה כללית אחרת, להתכנס גם אם ניתנה הודעה של פחות מ - 21 יום, או 7 ימים, לפי הענין.

50. השמטה או טעות מקרית במסירת הודעה על אסיפה לאחד החברים הזכאים לקבל הודעה כזאת, או אי-קבלת הודעה ע"י אחד החברים האלה לא תפסול שום החלטה שתתקבל באסיפה כזאת.

51. כל החלטה החתומה ע"י בעלי המניות של החברה, הרשאים לקבל הודעות על אסיפות כלליות ולהצביע בהן, יהיה דינה כדין החלטה רגילה, או כדין החלטה שלא מן המנין או כדין החלטה מיוחדת, שנתקבלה באסיפה כללית רגילה או באסיפה כללית שלא מן המנין, הכל לפי המקרה, ויראו אותה כאילו שנתקבלה באסיפה הכללית של החברה.

הצבעת החברים

52. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהרמת ידיים, זולת אם אחד החברים לפחות דרש, לפני ההצבעה או עם ההודעה על תוצאותיה, מנין קולות; לא באה דרישה כאמור, יהיו הכרזת היושב ראש שבהרמת ידיים נתקבלה ההחלטה, או נתקבלה פה אחד או ברוב פלוני, או נדחתה, והערה על כך נרשמה בפנקס הפרוטוקולים של החברה, ראויה לכאורה לכך, ואין צורך להוכיח מה היה מספר הקולות או יחסי הקולות בעד ההצעה ונגדה.

53. נדרשה הצבעה במנין קולות כדין, תיערך ההצבעה בדרך שיורה היושב ראש ויראו תוצאותיה כהחלטת האסיפה שבה נדרשה ההצבעה.

54. היה מספר הקולות בעד ונגד שווה, בין שההצבעה היא בהרמת ידיים, ובין שהיא במנין קולות, תיחשב ההצעה כאילו נדחתה ולא יהיה ליושב ראש האסיפה שבה הצביעו קול נוסף או מכריע.

55. הצבעה במנין קולות שנדרשה לענין בחירת יושב ראש או דחיית האסיפה, תיערך מייד; ואם נדרש לענין אחר, תיערך בזמן שיקבע יושב ראש האסיפה.
56. בכפיפות לכל זכות או הגבלה על ההצבעה שתהיה כרוכה בסוגי מניות בעת ההצבעה עפ"י הוראות תקנון זה, הרי בשעת הצבעה יהיה לכל חבר הנוכח בעצמו או באמצעות בא-כוחו, קול אחד ובהצבעה במנין קולות יהיה לכל חבר הנוכח בעצמו או באמצעות בא-כוחו, קול אחד בשל כל מניה המוחזקת בידו או אותו מספר קולות המוקנים לו ע"י סוג או סוגי המניות המוחזקות על ידו. בהצבעה במנין קולות רשאי בעל מניות או שלוח להצבעה להצביע מכח מקצת המניות שהוא מחזיק בהן או מייצג מחזיקיהן, ורשאי הוא להצביע מכח מקצת המניות בכיוון אחד ומכח מקצתן בכיוון אחר.
57. חברים יוכלו להצביע, בין בעצמם ובין באמצעות שלוח, או אם החברה או תאגיד - ע"י שלוח להצבעה שנתמנה לשם כך ע"י התאגיד.
58. המסמך למינוי שלוח להצבעה יהיה בכתב חתום בידי הממנה או בידי מורשהו שהורשה לכך בכתב כדין, ואם הממונה הוא תאגיד - בחותמתו או בחתימת יד נושא משרה או מורשה שהורשו לכך.
59. המסמך למינוי שלוח להצבעה, ויפוי הכח או כתב ההרשאה האחר שמכוחו נעשה המינוי, או העתקים שלהם מאושרים בידי נוטריון, או בדרך אחרת לשביעות רצון הדירקטורים, יופקדו במשרד הרשום של החברה 24 שעות לפחות לפני המועד לכינוס האסיפה שבה עומד להצביע האדם ששמו נקוב במסמך ו/או ימסרו ליו"ר האסיפה בפתיחת האסיפה, שאם לא ייעשה כן, לא יהיה למסמך תוקף באותה אסיפה.
60. מסמך למינוי שלוח להצבעה יכול שיהיה בצורה שלהלן או בצורה אחרת שקבעו הדירקטורים:

"חברה _____ בע"מ

אני _____ מ _____ חבר החברה _____
בע"מ, ממנה בזה את _____ מ
שלוח להצביע במקומי ולמעני באסיפה הכללית
(הרגילה/שלא מן המנין) של החברה, שתכונס ביום _____, ובכל אסיפה
דחיה שלאחריה.

נחתם ביום _____ לחודש _____
חתימה _____

61. קול שניתן בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח, יהיה בר-תוקף אף אם קודם לכן נפטר המרשה או נעשה פסול דין או שמניה שלגביה ניתן הקול הועברה, אלא אם נתקבלה במשרד הודעה בענין זה לפני האסיפה. אם מתקיימת הצבעה במנין, יהיה תוקף להודעה בכתב המבטלת כתב מינוי של שלוח אם נחתמה ההודעה בידי הממנה ונתקבלה במשרד לא יאוחר משעה אחת לפחות לפני התחלת ההצבעה במנין.

דירקטורים

62. עם ייסוד החברה, יהיו לה תשעה דירקטורים. מספר הדירקטורים ימונו כדלהלן:
63. (א) החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ כבעלת מניה רגילה א', זכאית למנות שלושה דירקטורים, האחד מנהל החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ והשנים האחרים לפי בחירתה.

מועצה מקומית "אפרת" כבעלת מניה רגילה ב', זכאית למנות שלושה דירקטורים, אשר יהיו ראש המועצה המקומית "אפרת" והשנים האחרים לפי בחירתה.

Handwritten signature

ההסדרות הציונית העולמית (החטיבה להתיישבות חבל גוש עציון), זכאית למנות שני דירקטורים לפי בחירתה.

משרד המסחר והתעשייה זכאי למנות נציג במעמד משקיף בלבד מטעמו לפי בחירתו.

המפעלים באיזור התעשייה יהיו זכאים למנות דירקטור אחד לפי בחירתם. על מינויו של דירקטור זה יחולו ההוראות הבאות:

- (1) לצורך בחירת הדירקטור יהיה לכל מפעל כח הצבעה, באסיפת המפעלים שתחבר את הדירקטור, כיחס השטח הבנוי של המפעל ביחס כלל השטחים הבנויים של המפעלים שבאיזור התעשייה.
 - (2) לבחירת הדירקטור לא יהיה תוקף, אלא אם השתתפו בה מפעלים אשר להם, ביחד, לפחות 66% (שישים ושישה אחוז) מכלל השטחים הבנויים באיזור התעשייה.
 - (3) לא יהיה תוקף למינויו של הדירקטור בטרם ימציאו המפעלים, או מי מהם, לחברה הודעה בכתב על זהותו של הדירקטור, כאשר להודעה מצורף פרוטוקול בחירת הדירקטור ועליו אישור חתום בידי עורך-דין או רואה-חשבון, המאשר שתהליך בחירתו של הדירקטור בוצע בהתאם להוראות תקנה זו.
- (ב) הממנים יהיו זכאים, בכל עת, לפי שיקול דעתם המוחלט, לבטל מינויו של דירקטור שמונה על ידם, לפטרו או להחליפו, בכפוף לכך שתהליך ביטול מינויו, פיטוריו והחלפתו של דירקטור שמונה ע"י המפעלים יעשה בתהליך זהה לתהליך בחירתו, כמפורט בתקנת משנה (א) לעיל.
- (ג) בכפוף להוראות תקנת משנה (א) לעיל, ביחס למינויו של דירקטור מטעם המפעלים, כהונת דירקטור שמונה ע"י הממנים, תחל במועד הימסר הודעה בכתב לחברה על מינויו ותפקע במועד הימסר הודעה בכתב לחברה על דבר העברתו מתפקידו או בהתקיים אחד מן האירועים הנקובים בתקנה 71 להלן.
64. לא יכהן בדירקטוריון מי שחוייב בדין, בפסק דין סופי, בעבירה שיש עימה קלוין, תוך 5 שנים הקודמות ליום בו היה לחבר בדירקטוריון, או שחוייב כאמור לאחר שהיה לחבר בדירקטוריון.
65. כהונתו של דירקטור אשר מונה ע"י ממנים שהינם בעלי מניות בחברה תפקע מאליה במועד בו יחדלו הממנים להחזיק במניות החברה.
66. אם נתפנתה משרת דירקטור או דירקטורים, יהיו חברי הדירקטוריון הנותרים רשאים להמשיך במילוי תפקידיהם כדירקטורים. אולם אם פחת מספר הדירקטורים מתחת 5 - 2 (שני) דירקטורים, אשר מונו ע"י שני ממנים שונים, יפנו הדירקטורים הנותרים ללא דיחוי בכתב לבעלי המניות בדרישה למנות דירקטורים חדשים לחברה, בהתאם להוראות ס' 63 א' לעיל.
67. אין דירקטור חייב להיות בעל מניות בחברה.
68. הדירקטורים יהיו רשאים לקבל מכספי החברה שכר בעד מילוי תפקידם כחברי דירקטורים, כפי שייקבע, אם ייקבע, מפעם לפעם ע"י האסיפה הכללית

הרגילה.

69. כל דירקטור יהיה רשאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בעד נסיעות, אש"ל ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטורים ובמילוי תפקידו כדירקטור. אם דירקטור, אשר מוכן לכך, יידרש לשרת את החברה שירותים מיוחדים או לעשות מאמצים מיוחדים למען אחת ממטרות החברה, או לנסוע לחוץ לארץ או לשהות שם, או באופן אחר, תשלום לו החברה שכר בסכום קבוע או באופן אחר, כפי שייקבע ע"י הדירקטורים.

70. על אף כל האמור לעיל, תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי מועצה כדירקטוריון ייקבע עפ"י חוק הרשויות המקומיות (גמול השתתפות בישיבות לחברי מועצה), התשנ"ה - 1995.

71. משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מן המקרים הבאים:

(א) כמותו, ובמקרה שהדירקטור הוא חברה - במחיקה או בהתפרקה.

(ב) נמצא לקוי בשכלו או חולה נפש או היה לפסול דין.

(ג) פשט את הרגל, או התפשר עם נושיו.

(ד) אם התפטר ע"י הודעה בכתב לחברה.

(ה) אם הועבר מתפקידו, או לא נבחר מחדש ע"י מי שמינה אותו.

(ו) אם חדלו אחזקותיהם של הממנים, אשר מינו אותו, כאמור בס' 65 לעיל.

(ז) דירקטור שמונה ע"י רשות מקומית והוא מכהן בה כנבחר או עובד אותה רשות מקומית - אם סיים כהונתו במועצת הרשות המקומית או סיים עבודתו ברשות המקומית.

72. (א) משרתו של דירקטור או כל נושא משרה בחברה (כהגדרתו של מונח זה בפרק ד' 1 לפקודה), לא תפסול אותו מלהתקשר עם החברה בעיסקה שיש לו בה ענין אישי, במישרין או בעקיפין, ובלבד שיגלה לחברה זמן סביר מראש לפני ההתקשרות את עניינו האישי, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים והחברה תאשר את ההתקשרות בדרך הקבועה לכך בפקודה.

(ב) נושא משרה כלשהו שעניינו יובא לאישור, לא יהיה נוכח ולא יצביע בדיונים בענין אישור פעולות או אישור התקשרויות, בהתאם לס' 96 ג' ו 96 ד' לפקודה - ואם יהיה נוכח או יצביע בדיון לא יהא כל תוקף לאישור האמור.

(ג) האמור בפסקה (ב) לעיל לא יחול על דיון שיתקיים באסיפה כללית בענין אישור פעולה או התקשרות של נושא משרה שהינו גם בעל מניות בחברה.

ממלאי מקום דירקטורים

73. כל דירקטור יהיה רשאי למנות אדם אחד כממלא מקומו ע"י הודעה בכתב שתימסר לדירקטוריון, וכן לבטל את המינוי הזה ולמנות ממלא מקום אחר. לממלא מקום כזה תהיינה כל אותן הזכויות והסמכויות, הן בנוגע להשתתפות בהנהלת החברה, הן בנוגע לחתימות וכדומה כמו לדירקטור שמינהו.

משרתו של ממלא מקום תתפנה מאליה עם התפנות משרתו של הדירקטור שאת

מקומו הוא ממלא. מינויו של ממלא מקום כפוף לאישורו של הדירקטוריון.

מנהלים כלליים ומנהלי עסקים

74. הדירקטורים, ברוב של 2/3 (שני שלישי) ויותר מכלל הדירקטורים, יוכלו מדי פעם למנות אדם אחד או יותר (בין אם הוא דירקטור ובין אם לאו) כמנהל כללי, או כמנהלים כלליים או כמנהל או כמנהלי עסקים של החברה, למועד קבוע או בלי הגבלת זמן, והם יכולים מדי פעם לשחרר אותו או אותם ממשרתם ולמנות אחר או אחרים במקומו או במקום. לא ימונה כמנהל, כאמור מי שמכהן כנבחר באחת הרשויות המקומיות שהינן בעלות מניות בחברה ו/או למי שנמנה על עובדיה של אחת הרשויות המקומיות האמורות ו/או קרוב משפחה בדרגה ראשונה לנבחר או לעובד (כבכיר) - בתפקיד מנהל מחלקה או מקביל לו (למעלה), כאמור.

75. שכרו של מנהל כללי או של מנהל עסקים ייקבע מדי פעם ע"י הדירקטוריון ברוב של 2/3 ויותר מכלל הדירקטורים.

76. הדירקטוריון יוכל מדי פעם למסור ולהעניק למנהל כללי, למנהל או למנהל העסקים באותה שעה, אותן מהסמכויות שהוא פועל לפיהן עפ"י תקנות אלה, כפי שימצא לנכון, ויוכל להעניק סמכויות לאותו משך זמן, ולאותן המטרות והצרכים ובאותם הזמנים והתנאים, ובאותן ההגבלות, כפי שימצא לראוי והוא יוכל להעניק סמכויות אלו באופן מקביל לסמכויותיו של הדירקטוריון בתחום מסויים, והוא יוכל מדי פעם לבטל, לשלול, לשנות ולהחליף כל סמכות כזו או את כולן יחד.

סמכויות של דירקטורים

77. הדירקטורים ינהלו את עסקי החברה והם רשאים לשלם את ההוצאות שהוצאו בייסוד החברה וברישימה ולהשתמש בכל סמכות של החברה שאיננה מסורה לאסיפה הכללית של החברה, לפי הפקודה או לפי תקנון זה. שום הוראה של החברה באסיפתה הכללית לא תפסול פעולה קודמת של הדירקטורים שנעשתה בתחום סמכותם.

78. הדירקטורים רשאים, בכל עת, להתחיל ולהמשיך בכל עסק או ענף או סוג עסקים או לפעול לכל מטרה אשר החברה מוסמכת במפורשת או מכללא לעסוק בהם. כמו"כ, רשאים הם שלא לעסוק בעסקים אלה או לחדול מלעסוק בהם, הכל לפי שיקול דעתם.

79. הדירקטורים רשאים, מזמן לזמן ולפי שיקול דעתם, ללוות כספים ולהבטיח תשלום כל סכום או סכומי כסף לצרכי החברה.

80. (א) הדירקטורים רשאים להבטיח פרעון כספים כאלה באותו האופן ולפי אותם התנאים, כפי שימצאו לנכון וביחוד ע"י הוצאת שטרי חוב, אגרות חוב או סטוק של אגרות חוב נגד שיעבוד שוטף על הרכוש או החלק מהרכוש של החברה בהווה או בעתיד, ובכלל זה ההון שתשלומו עדיין לא נדרש, ונגד שיעבודים ובטחונות אחרים מכל סוג שהוא.

(ב) כל שטרי חוב, אגרות חוב, סטוק של אגרות חוב או בטחונות אחרים, מותר להוציאם בנכיון, בפרמיה או באפן אחר ועם זכויות יתר בנוגע לפדיון, הגרלות והמרה למניות.

הנהל בפעולת הדירקטורים

81. הדירקטורים יכולים להתאסף לשם הנהלת העסקים, לדחות את ישיבותיהם ולערוך את פעולותיהם ואת דיוניהם, כפי שימצאו למתאים. מנין חוקי

(קוורום) מינימלי לצורך קיום ישיבת הדירקטוריון הינו אם נוכחים, בין בעצמם ובין באמצעות בא-כח, 3 (שלושה) דירקטורים לפחות שמתוכם אחד מונה ע"י החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ, אחד ע"י המועצה המקומית "אפרת" ואחד נציג החטיבה להתיישבות.

בהעדר קוורום חוקי תידחה הישיבה לאותה שעה ביום העסקים השלישי שלאחר אותו יום ובה כל מספר של דירקטורים הנוכחים בישיבה יהווה קוורום חוקי.

82. יו"ר הדירקטוריון יכנס ישיבה של הדירקטוריון עפ"י צרכי החברה ולפחות אחת לכל שלושה חודשים קלנדרי. יו"ר הדירקטוריון, מנהל החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ וראש המועצה המקומית "אפרת", כל אחד מהם בנפרד, רשאים לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון. נמסרה דרישה כאמור, יכנס היו"ר את הדירקטוריון לא יאוחר מאשר תוך 7 ימים ממועד הדרישה.

83. כל הודעה על ישיבה של הדירקטוריון תוכל להיות בעל-פה, בשיחה טלפונית, בכתב או ע"י מברק או טלקס, ובלבד שההודעה תינתן לפחות 72 שעות לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם כן הסכימו כל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעות על הודעה קצרה או ארוכה יותר.

הודעות על ישיבות כאמור, ימסרו לחברי הדירקטוריון בכתובתם הפרטית או במקום עיסוקם/עבודתם ע"י יו"ר הדירקטוריון או מטעמו. ההודעה תכלול את סדר יומה של הישיבה ויצורפו לה דברי הסבר ורקע לנושאים העומדים על סדר היום של הישיבה.

בכל ישיבה לא ידונו, אלא אך ורק הנושאים שנכללו בסדר היום שפורט בהודעה ואולם בהסכמת כל הדירקטורים מטעם בעלי מניות רגילות א' ובעלי מניות רגילות ב', יהיה הדירקטוריון רשאי לדון בישיבה גם בנושאים שלא פורטו בסדר היום שנקבע בהודעה.

84. דירקטור שיעדר מן הארץ בעת כלשהי, לא יהיה זכאי לקבל הודעה על כינוס ישיבה של הדירקטוריון בעת העדרו, אולם ההודעה תימסר לממלא מקומו, אם יהיה כזה.

85. דירקטור וממלא מקום דירקטור רשאים להשתתף בישיבות הדירקטורים ולהצביע בהן באמצעות בא-כח. בא-כח ימונה בכתב, חתום ע"י הממנה, בין לישיבה שתצויין במיוחד ובין אחרת, בא-כח לא יהיה רשאי להצביע במקום ממנהו בישיבה שבה נכח הממנה.

86. שאלות שיתעוררו בישיבות הדירקטוריון יוכרעו ברוב דעות, עד כמה שלא נדרש להן רוב מיוחד, כמפורט בתקנון. במקרה שמספר הקולות בעד ונגד הצעה כלשהי - שווה, תיחשב ההצעה כאילו נדחתה. ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

87. על אף האמור בתקנה 86, החלטות בנושאים הבאים לא יהיה להם כל תוקף, אלא אם אושרו ע"י כל הדירקטורים שמונו מטעם בעלי מניות רגילות א' ובעלי מניות רגילות ב'.

ואלו הנושאים:

(א) שינוי מספר הדירקטורים בדירקטוריו ו/או יחסי הכוחות בדירקטוריון.

(ב) התקשרות בין החברה או מטעמה עם אחד או יותר מבעלי המניות בה או עם תאגיד בשליטתו של מי מאלה.

הוראות פיסקה זו לא יחול על התקשרויות עם גופים כאמור, במקרים שבהם מתברר - בעקבות מכרז, בדיקת הצעות מחירים או בדיקה כלכלית אוביקטיבית אחרת - שהתקשרות כאמור הינה בתנאים הטובים ביותר עבור החברה לעומת ההצעות או האלטרנטיבות שנתקבלו או נבחנו במכרז, בבדיקת הצעות מחירים או בבדיקה כלכלית אוביקטיבית כאמור.

ג) החלטה שיש בה כדי להטיל חבות כספית על מי מהמחזיקים במניה רגילה א' ו/או מניה רגילה ב', לא יהיה לה תוקף, אלא אם המחזיק במניה שעליו מוטלת החבות הסכים לה והיא אושרה ע"י מליאת המועצה שלו ו/או הדירקטוריון.

88. כיושב-ראש של הדירקטוריון יכהנו לסירוגין יו"ר החברה לפיתוח גוש עציון וראש המועצה המקומית "אפרת" ו/או מי שימונו מטעמם, המכהנים בדירקטוריון.

כל יו"ר דירקטוריון יכהן בתפקיד זה למשך שנתיים. סדר הכהונה יקבע בהסכמה בין מנהל החברה לפיתוח גוש עציון וראש המועצה המקומית "אפרת", ובהעדר הסכמה, הוא יקבע בהגרלה.

אם לא יהיה היושב-ראש נוכח בישיבה כלשהי של הדירקטוריון עד עבור 15 דקות מהשעה שנקעה לתחילתה של הישיבה, יהיו הדירקטורים רשאים לבחור כיושב-ראש אחר לאותה ישיבה בתנאי שיבחר מבין אחד מחברי הדירקטוריון אשר הינם נציגי מחזיקי מניה רגילה א' ו/או מחזיקי מניה רגילה ב'.

89. כל ישיבה של הדירקטוריון שנכח בה מניין חוקי תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, הכוחות ושיקולי הדעת הנתונים באות זמן בידי הדירקטוריון, או המופעלים על-ידיה בדרך-כלל.

90. בכפוף להוראות תקנה 87 לעיל, יכול הדירקטוריון, לענין מסויים, האציל מסמכויותיו, לוועדות מורכבות מדירקטור או דירקטורים, כפי שימצא לנכון, והוא יכול מדי פעם לבטל האצלת סמכות זו. כל וועדה שתיווצר כך חייבת, בשעת השימוש בסמכויותיה, למלא אחרי כל ההוראות שייקבעו ע"י הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, בשינויים המחוייבים לפי הענין, ועד כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו ע"י הדירקטוריון במעמד מינוי הוועדות או מדי פעם לאחר זאת.

91. כל פעולה שנעשתה בידי ישיבת דירקטורים או וועדת דירקטורים או בידי מי שממלא תפקיד דירקטור, לא תיפסל משום כך בלבד שהיה פגם במינויים של עושי הפעולה או של אחד מהם או שלא היו כשרים לכהונתם.

92. החלטה בכתב חתומה ע"י כל הדירקטורים תהיה תקפה כאילו נתקבלה בישיבת הדירקטוריון שנתכנסה כהלכה.

93. הדירקטוריון יקבע מדי פעם את האיש או האנשים הרשאים לפעול ו/או לחתום בשם החברה, בין באופן כללי ובין ע"י חתימת מסמכים או התחייבויות מסויימים, והוא יכול לסייג ו/או לתחום את היקף סמכויותיהם.

הדירקטוריון יכול להעניק זכויות פעולה ו/או זכויות חתימה לדירקטור אחד ו/או דירקטורים אחדים ביחד, למנהל או למנהלים, וכן לפקידים ו/או אנשים אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון, והדירקטוריון גם יקבע, לפי שיקול דעתו, את צירוף החתימות הדרושות כדי לחייב את החברה.

94. לחברה יכול להיות חותם ו/או חותמת גומי הנושאים את שם החברה, ובמידה והדירקטוריון יקבע זאת, ישאו מסמכים המחייבים את החברה הטבעה של החותם או חותמת הגומי ביחד עם החתימות, לפי תקנה 93 לעיל. פרט במקרים שייקבעו לשם כך במיוחד והדורשים הטבעה של החותם או חותמת הגומי כנ"ל,

אינם קובעים אחרת, הרי מניות שנפרעו או שזוכו כנפרעות במלואן או או בחלקן בתוך תקופה כלשהי, אשר לגביה משתלמים הדיבידנדים, תזכינה את בעליהן לדיבידנד באופן יחסי לסכום שנפרע או שזוכה נפרע על ערכו הנקוב של אותן המניות ולמנוע תשלום TEMPORIS (PRO RATA).

102. הדירקטורים רשאים לשלם לחברים דיבידנד ביניים בשיעור שיראוהו מוצדק לפי רווחי החברה.

103. אין לשלם דיבידנדים, אלא מתוך רווחים.

104. כל אסיפה כללית, המכריזה על דיבידנד, רשאית להחליט כי דיבידנד זה ישולם במלאו או בחלקו בדרך של חלוקת נכסים מסויימים, ובמיוחד בדרך של חלוקת מניות שנפרעו במלוא, אגרות חוב או סטוק של אגרות חוב של החברה, או מניות אגרות חוב או סטוק של אגרות חוב של כל חברה אחרת, או באחדות מדרכים אלו.

105. החברה לא תשלום ריבית על דיבידנד.

106. היו כמה בני-אדם רשומים כבעלים משותפים של מניה, רשאי כל אחד מהם לתת קבלה על הדיבידנדים ששולמו בגין אותה מניה.

107. הודעה על הכרזת דיבידנד תימסר, בדרך האמורה להלן, לכל מי שזכאי לקבל חלק ממנו.

שום הודאה בתקנון לא תפורש כאילו ניתן לחלק דיבידנד לגוף אחר, זולת החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ והמועצה המקומית "אפרת".

היוון

108. כל אסיפה כללית תוכל להחליט עפ"י המלצת הדירקטורים על היוון של רווחים בלתי מחולקים כלשהם, העומדים לזכות הקרנות או של כל מיני כספים או עודפים, אשר עפ"י הדין מותר לחלקם כדיבידנדים או שהם מהווים פרמיות על מניות, או קרנות משערוך נכסים ועל שימוש בהם לפרעון מלא של מניות או של אגרות חוב של החברה - בין לפי הערך הנקוב לפרעון ובין בפרמיה.

המניות או אגרות החוב האמורות יחולקו בין החברים באותו יחס שבו הם זכאים לחלוקת דיבידנד. מניות הטבה שיחולקו לגבי מניות כלשהן יהיו מסוג אותן המניות שלגביהן חולקו, אלא אם החליטה אותה אסיפה כללית לחלק לכל בעלי המניות הטבה מסוג אחד.

109. למטרת הביצוע של כל החלטה שתקבל ע"י האסיפה הכללית, כאמור בתקנה הקודמת, יוכלו הדירקטורים, לפי שיקול דעתם המוחלט, להסדיר באופן שימצאו לנכון כל קושי שיתהווה בקשר לחלוקה, ובמיוחד יוכל להוציא תעודות על שברי מניות או לשלם תמורת שברים כאלה במזומנים או אחרת, או לקבוע כי שברים שערכם פחות מן הערך הנקוב של מניה בחברה בעלת הערך הנקוב הנמוך ביותר לא יובאו כחשבון לשם התאמת זכויותיהם של כל החברים. כן יוכל הדירקטורים להקנות כל בנאמנות לטובת הזכאים, כפי שהדירקטורים ימצאו לנכון. במקרה שיהיה צורך בכך, יוגש לרישום חוזה נאות, בהתאם לס' 129 של הפקודה והדירקטורים יוכלו למנות כל אדם כדי שיחתום על החוזה בשם האנשים שיהיו זכאים לדיבידנד או לקרן המהוונת או למניות או אגרות החוב שיחולקו כהטבה כנ"ל.

פנקסי החשבונות

110. הדירקטורים יגרמו לכך שינוהלו פנקסי חשבונות נכונים, בהתאם להוראות

- הפקודה ובהתאם להוראות כל דין.
111. פנקסי החשבונות יוחזקו במשרד הרשום של החברה או בכל מקום אחר, כפי שהדירקטורים ימצאו לנכון, ויהיו פתוחים תמיד לעיון בפני הדירקטורים. הדירקטורים יהיו רשאים להחליט מדי פעם אם ובאיזו מידה ובאיזה זמן ומקום ובאילו תנאים יהיו פנקסי החברה וחשבונותיה או חלק מהם פתוחים לעיון החברים, ולחבר שאינו דירקטור לא תהא זכות לעיין בפנקסי החברה או בחשבונותיה או במסמכיה, אלא כפי שניתנה לו זכות זו ע"י הדין או כפי שהורשה לכך ע"י הדירקטורים או ע"י החברה באסיפה כללית.
112. הדירקטורים יגרמו לכך, כי העתק המאזן והחשבונות, הנזכרים בס' 203 ו - 204 של הפקודה, יומצא שבעה ימים לפני האסיפה הכללית הרגילה, לכל אחד מבעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה הכללית, אשר ידרוש זאת. המסמכים הללו יומצאו באותה דרך שבה צריכות להמסר הודעות לפי תקנות אלה.

ביקורת חשבונות ורואה-חשבון

113. לפחות אחת לכל שנה יבוקרו חשבונות הרווח וההפסד של החברה והמאזן ע"י רואה-החשבון שיגיש לחכים תסקיר על החשבונות שביקר, בהתאם להוראות הפקודה.
114. סמכויותיהם, זכויותיהם, שכרם ותפקידם של רואי-החשבון יוסדרו לפי הוראות הפקודה, כאשר מינויים יעשו בהסכמת כל בעלי המניות בחברה.

משרד רשום

115. הדירקטורים יקבעו מדי פעם בפעם את מקומו של המשרד הרשום של החברה וידאגו למילוי הוראות הפקודה בכל הנוגע למשרד הרשום.

פירוק

116. בפירוק החברה יחולקו נכסיה העודפים בין בעלי המניות, בהתחשב בזכויות שהוקנו לכל סוג מניות.
- בפירוק החברה יעברו הנכסים שהוקנו ע"י רשות מקומית מסויימת לאותה רשות מקומית.

כיסוח

117. החברה רשאית להתקשר בחוזה לכיסוח אחריותו של נושא משרה בה, כולה או מקצתה, בשל אחת מאלה:
- (א) הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אחד אחר.
- (ב) הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה.
- (ג) חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

שיפוי נושא משרה

118. (א) החברה רשאית לטפות נושא משרה בה, בשל אחת מאלה:
- (1) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר עפ"י פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית-משפט, בשל

פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.
(2) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טירחת עורך-דין, שהוציא נושא משרה או שחוייב בהן בידי בית-משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

(ב) החלטה בדבר שיפוי נושא משרה, כאמור בס' (ב) לעיל, ובדבר שיפור השיפוי, תינתן בהתאם לקבוע בס' 96מג לפקודה.

~~החלטות הטעונות אישור מאת שר הסנים~~

119. על אף האמור בתזכיר זה, לא יהיה תוקף לכל החלטה שקיבלה החברה בנושאים המנויים להלן, אלא אם אושרה ההחלטה ע"י שר הסנים או מי שמזנה כד"ר על ידיו:

- (א) הקמת חברת בת לחברה או סניף לחברה.
- (ב) ייסוד, לקיחת חלק בייסוד או התמזגות עם כל תאגיד אחר.
- (ג) הגדלת הון המניות הרשום של החברה.
- (ד) תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי מועצות הרשויות המקומיות המחזיקות במניות החברה או לעובדי רשויות אלו, אשר יכהנו בחברה כנציגיהן.
- (ה) הספקת שירותים שהם כסמכות הרשויות המקומיות המחזיקות במניות החברה, ע"י החברה.

או זה החברה
אשר יכהנו בחברה כנציגיהן?

הודעות

- 120. החברה יכולה למסור הודעה לחבר, בין ע"י מסירה ביד, ובין ע"י משלוח בדואר אליו, לפי כתובתו הרשומה בישראל, או אם אין הכתובת בישראל, שנמסרה על ידיו לחברה לשם משלוח הודעות אליו. אם נשלחה הודעה ע"י הדואר, תחשב ההודעה כאילו נמסרה כהלכה, אם יכתבו את הכתובת הנכונה, ידביקו בולים וישלחו ע"י הדואר את המכתב המכיל את ההודעה. אם לא הוכח ההיפך, תחשב המסירה כאילו נעשתה בזמן שבו היה המכתב נמסר בדרך הרגילה ע"י הדואר.
 - 121. כשאין לחבר כתובת רשומה בישראל והוא לא מסר לחברה כתובת בישראל, שלפיה ישלחו אליו את ההודעות, לא יהא זכאי לקבל הודעות.
 - 122. לשותפים במניה יכולה החברה למסור הודעה לשותף ששמו רשם ראשונה בפנקס החברים לגבי אותה מניה.
 - 123. הודעה בדבר אסיפה כללית תימסר לכל אחד מבעלי המניות, פרט לאלה אשר עפ"י תקנות אלה או עפ"י תנאי ההנפקה של המניות, אינם זכאים להשתתף בהצבעה, ופרט לאלה שאין להם כתובת בישראל ולא המציאו לחברה כתובת בישראל לשם מסירת ההודעות.
- כן תמיסר ההודעה לכל איש שיש לו זכות למניה לרגל מותו של אחד החברים או לרגל פשיטת רגל של חבר, אשר אלמלא מת או פשט את הרגל, היה זכאי לקבל הודעה על האסיפה.
- שום אנשים אחרים לא יהיו זכאי לקבל הודעות בדבר אסיפות כלליות.

124. כל התקשרויות החברה תבוצענה בהתאם לדין החל על עימות, לרבות חובת עריכת מרז, בשינויים המחוייבים.

130
מקור

125. חילוקי דעות בין חברי החברה ובין עצמם ובין החברה לחבר בקשר עם תקנון החברה או תזכיר החברה או בקשר עם פעולות החברה, יובאו להכרעה בכוררות בפני מר זאב חבר, מזכ"ל אמנה או בפני כל אדם שימונה על ידו.

אנו, הגופים/האנשים ששמותינו וכתובתינו רשומים מטה, רוצים להתאגד לחברה, בהתאם לתקנות ההתאגדות, ומסכימים לקחת את מספר המניות בחברה כרשום לצד שמותינו הבאים מטה בזה אחר זה:

חתימות המיסדים

שמות החותמים, מס' תאגיד
כתובתיהם ותיאורם

חברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
אלון שבות, ד.נ. צפון יהודה

מועצה מקומית "אפרת"
ת.ד. 1022, אפרת 90435

עד לחתימת חברה לפיתוח גוש עציון בע"מ

שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

עד לחתימת מועצה מקומית "אפרת"

שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

פקודת החברות
חברה מוגבלת במניות
תזכיר ההתאגדות

שם החברה

1. (א) שם החברה בעברית: מנהלת איזורי תעשייה גוש עציון בע"מ
(ב) שם החברה באנגלית: Gosh Ezion Regional Administration Ltd

מטרות החברה

המטרה העיקרית שלשמה נוסדה החברה:

2. (א) להשקיע, להקים, לפתח, לתכנן, לארגן, לנהל, להפעיל ולתחזק, בין במישרין ובין בעקיפין, את איזור התעשייה המוקם בין מגדל עוז לאפרת, וכן איזורי תעשייה שיוחלט עליהם בעתיד, בתחומי מועצה איזורית "גוש עציון" ו/או מועצה מקומית "אפרת" (להלן - "איזור התעשייה").

מטרות המשנה שלשמן נוסדה החברה:

- (ב) לקבל מן ההסתדרות הציונית העולמית (להלן - "ההסתדרות") או מהממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיזור יהודה ושומרון (להלן - "הממונה"), לפי הענין, ומשרד התעשייה והמסחר (להלן - "משרד התמ"ס") את איזור התעשייה, כשהוא מפותח, במידת האפשר, ברמת פיתוח מתאימה ונאותה, ולהחליט, בכפוף להוראות תקנות ההתאגדות של החברה, אם יש צורך בתוספת, שינוי ו/או השבחה של התשתיות שהונחו ע"י משרד התמ"ס, או מטעמו, באיזור התעשייה.
- (ג) לבדוק בקשות להקמת מפעלים באיזור התעשייה, לאשרן, עם או בלי תנאים, או לדחותן, ולהגיש למשרד התמ"ס ולהסתדרות או לממונה, לפי הענין, המלצות לענין איכלוס איזור התעשייה.
- (ד) לקבוע כללים בכלל העניינים הדרושים להפעלת איזור התעשייה, לניהולו ואחזקתו, לרבות תנאי חוזה הניהול והאחזקה עליו יחוייב לחתום כל יזם המקים מפעל באיזור התעשייה.
- (ה) לתכנן, לפתח, לבצע ולספק, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים, שירותי ניהול ואחזקה לאיזור התעשייה, לרבות שירותים מוניציפליים.
- (ו) לקבוע את גובה התמורה שיהיה על המפעלים לשלם לחברה עבור שירותי התכנון, הפיתוח, הניהול והאחזקה של איזור התעשייה.
- (ז) לגבות תשלומים מן המפעלים, לרבות תשלומי חובה ודמי ניהול בשיעור שיקבע.
- (ח) לסייע ליזמים וללוות פעילותם החל מקבלת הבקשה להכלל באיזור התעשייה ועד לשלב ההקמה, לרבות בכלל הנוגע לקבלת הרשיונות, ההיתר והאישורים הדרושים להקמת המפעל ולשמש כתובת מרכזית ליזמים המבקשים לפעול באיזור.

ט) לגבש המלצות לוועדת הסטטוריות ולגורמים הנוגעים בדבר בכל נושא הקשור בהקמת מפעלים באיזור התעשייה ובפעילות בו.

י) להגיש דין וחשבון שנתי לבעלי המניות, שיכלול דו"ח כספי מבוקר ודו"ח פעילות של השנה הקלנדרית שהסתיימה.

י"א) לפעול עפ"י כל סמכות נוספת שתוענק לה במשותף ע"י הצדדים לחוזה זה.

לקידומן של המטרות העיקריות האמורות יהיו לחברה הסמכויות הבאות:

3. ללוות כספים ולתת ערבויות ובטוחות בכל צורה ואופן שהחברה תימצא לנכון.

4. להתקשר בכל חוזה או הסכם, ולחתום על כך מסמך, שטר, חוזה והסכם במסגרת מטרותיה של החברה.

5. לעשות כל פעולה שאיננה אסורה עפ"י כל דין וכל פעולה, אשר לדעת החברה, קשורה או הכרוכה במטרות הכלולות בתזכיר התאגדות זה, במפורש או מכללא, או העשויה לסייע, להקל או להוסיף בדרך כלשהי להביא להשגת המטרות הנ"ל, כולן או מקצתן, או פעולות חוקיות אחרות כלשהן.

6. למרות כל האמור לעיל, מובהר כי לרשות מקומית אסור לערוך לחובות החברה, אלא בכפוף להוראות צו בדבר ניהול מועצות איזוריות (יהודה והשומרון) (מס' 783), תשל"ט - 1979 וצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892), תשמ"א - 1981, חוק יסודות התקציב, התשמ"ה - 1985, וכל דין אחר.

7. למרות כל האמור לעיל, מובהר כי פעילות של מכירה ו/או קניה ו/או משכון ו/או שכירות של נכסים שהם בבעלות של רשות מקומית, תיעשה רק בכפוף להוראות כל דין החל על הרשות המקומית.

8. א) המונחים הבאים יתפרשו - מקום שאין כוונה אחרת משתמעת - כדלקמן:

"אדם" או "איש" - לרבות חברה או תאגיד או חבר בני-אדם, בין שהם מאוגדים ובין שאינם מאוגדים;

"חברה" או "תאגיד" - כולל, במידה שאין מונח זה מתייחס לחברה הנוכחית, כל חברה אחרת, אגודה שיתופית, כל אגודה אחרת, גוף מדיני, ציבורי, או משפטי, שותפות או קבוצת אנשים, הן אם הם מאוגדים והן אם אינם מאוגדים;

"מקרקעין" - כוללת כל זכות במקרקעין או בקשר איתה, הן אם הזכות ניתנה לרישום והן אם לאו, וכוללת בניינים ונטיעות, וכל דבר המחובר למקרקעין;

ב) כל האמור בתזכיר התאגדות זה כלשון יחיד, אף רבים במשמע, וכן להיפך, וכל האמור במין זכר, אף נקבה במשמע - והוא כשאינו בהקשר דבר שאינו מתיישב עם משמעות זו.

ג) כן הוסכם והוצהר בזה, כי מלבד באותם המקרים שכתוב אחרת במפורש בתזכיר התאגדות זה, כל אחת מהמטרות וכל אחת מרשויות הפעולה המפורטות בכל אחד מהסעיפים הקטנים של ס' 2 לעיל, ובהתחשב בהוראות ס' 2 לעיל, הינן מטרות עיקריות ובלתי תלויות אחת

בשניה, וכי אין להגבילן או לצמצמן בשום פנים מתוך הסקת מסקנות מאיזה סעיף קטן אחר שהוא של סעיף זה או מאיזה סעיף אחר שהוא, או משום שהחברה או מתוך הסתמכות עליו.

אחריות החברים

9. אחריות החברים היא מוגבלת במניות.

הון המניות של החברה

הון - חדש

10. הון המניות של החברה הוא 2 (שני) שקל ~~חדש~~, המחולק למניה רגילה א' אחת בת שקל חדש ערך נקוב, ולמניה רגילה ב' אחת בת X שקל חדש ערוך נקוב. הזכויות הצמודות לכל סוג של מניות הינן כמפורט בתקנות ההתאגדות של החברה.

החלטות הטעונות אישור מאת שר הפנים

11. על אף האמור בתזכיר זה, לא יהיה תוקף לכל החלטה שקיבלה החברה בנושאים המנויים להלן, אלא אם אושרה ההחלטה ע"י שר הפנים או מי שמונה כדין על ידיו:

*הון
כאמור*

- (א) הקמת חברת בת לחברה או סניף לחברה.
- (ב) ייסוד, לקיחת חלק בייסוד או התמזגות עם כל תאגיד אחר.
- (ג) הגדלת הון המניות הרשום של החברה.
- (ד) תשלום שכר או כל תמורה אחרת לחברי מועצות הרשויות המקומיות ו/או איזוריות המחזיקים במניות החברה או לעובדי רשויות, אלו אשר יכהנו בחברה כנציגיהן.
- (ה) הספקת שירותים שהם בסמכות הרשויות המקומיות המחזיקות במניות החברה, על ידי החברה.

אנו, הגופים/האנשים ששמותינו וכתובתינו רשומים מטה, רוצים להתאגד לחברה, בהתאם לתזכיר ההתאגדות, ומסכימים לקחת את מספר המניות בחברה כרשום לצד שמותינו הבאים מטה בזה אחר זה:

| <u>שמות החותמים, מס' תאגיד</u> | <u>מס' המניות שנלקחו</u> | <u>חתימות</u> |
|---|--------------------------|---------------|
| <u>כתובתיהם ותיאורם</u> | <u>ע"י כל חותם</u> | |
| החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ אלון שבות, ד.נ. צפון יהודה | 1 מניה רגילה א' | |
| המועצה המקומית "אפרת" ת.ד. 1022, אפרת 90435 | 1 מניה רגילה ב' | |

עד לחתימת החברה לפיתוח גוש עציון

שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

עד לחתימת המועצה המקומית "אפרת"

שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

יחייבו את החברה חתימת האנשים שייקבעו לפי תקנה 93 לעיל בצירוף שם החברה המודפס או הכתוב.

95. הדירקטורים חייבים לקיים את הוראות הפקודה, ובמיוחד את ההוראות בדבר:

(א) רישום פרטי שיעבודים הנוגעים בנכסי החברה.

(ב) ניהול פנקס הדירקטורים.

(ג) המסירה לרשם של כל אלה: דו"ח שנתי של החברה, הודעה על איחוד הון המניות או הגדלתו או המרת מניות בסטוק, העתקי החלטות מיוחדות, העתק של פנקס הדירקטורים והודעה על כל שינוי בו.

מזכיר, פקידים ובאי-כח

96. הדירקטורים יהיו רשאים, מזמן לזמן למנות מזכיר(ים) לחברה וכך פקידים, עובדים, סוכנים ומשמשים לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שהדירקטורים ימצאו לנכון מזמן לזמן, וכמו"כ יהיו הדירקטורים רשאים להפסיק את שירותם של אחד או יותר מאלה, מזמן לזמן ובכל זמן, עפ"י שיקול דעתם המוחלט.

97. הדירקטורים יוכלו לקבוע את הסמכויות והתפקידים של הנזכרים בתקנה 96 לעיל וכך את משכורתיהם ומעניקיהם, ולדרוש בטחונות באותם המקרים ובאותם הסכומים, כפי שייטב בעיניהם.

98. הדירקטורים רשאים, בכל עת, ומעת לעת, ליפות את כוחו של כל אדם, עפ"י יפוי כח, להיות בא-כוחה של החברה לאותן מטרות ועם אותן סמכויות ולאותה תקופה ובאותם תנאים, שהדירקטורים ימצאו לראוי, בתנאי שהסמכויות לא יעלו על אלה שיש בידי הדירקטוריון עצמו. מינוי כזה יכול להכיל הוראות להגנתם ולנוחיותם של האנשים העוסקים עם באי-כח כאלה. מינוי כזה יכול גם לתת לכל בא-כוח כאמור, את הסמכות להעביר את הסמכויות שהוענקו לו.

דיבידנדים וקרנות

99. החברה, באסיפה כללית, רשאית להכריז על דיבידנד והיא יכולה לקבוע מועד לתשלומו, בתנאי שלא יוכרז דיבידנד גבוה מזה שהומלץ או הוצע ע"י הדירקטוריון.

100. הדירקטורים יהיו רשאים בכל שנה, לפני שהמליצו על חלוקת דיבידנד להפריש מתוך רווחי החברה שניתנים לחלוקה, סכום או סכומים, כפי שימצאו לנכון, בתוך קרן שמורה או קרנות אחרות. קרנות אלה ישמשו, לפי שיקול דעתם של המנהלים, לצרכים יוצאים מן הכלל או לשם השוואת דיבידנדים, או לכל מטרות אחרות שמוותר להוציא למענה את רווחי החברה, ועד שישתמשו בהם כאמור ישקיעו את הכספים בעסקי החברה או בהשקעות אחרות, כפי שהדירקטורים ימצאו לראוי מפעם לפעם.

101. (א) בהתחשב בזכויות בעלי מניות בעלות זכויות מיוחדות בנוגע לדיבידנד, כל הדיבידנדים ישולמו לבעלי המניות באופן יחסי לסכומים שנפרעו או שזוכו כנפרעים על חשבון הערך הנקוב של מניותיהם מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות. סכום שנפרע על חשבון מניה, אשר טרם נדרש תשלום וטרם הגיע זמן פרעונו ואשר עליו משלמת החברה ריבית לבעל המניה, לא יחשב לצורך תקנה זו לסכום שנפרע על חשבון המניה.

(ב) מקום שהזכויות הצמודות למניות כלשהן, או תנאי הנפקתן של המניות,



מדינת ישראל
משרד הפנים

הודעת פקסימליה

תיק 666 און זצמון

תאריך 31.7.97

אל: יוצאיקה ביהודה
לידי: נו-זמון
מס' פקס: 9934949
מאת: בני יקרים
מס' דפים (כולל דף זה)

הנדון: תוכן האולמ-האזורי (אגודת אולמנין) סוף דנ/א (12) (ה)
הערות: רצו נוכח הסדק לענין

במידה ולא קיבלת מס' הדפים המצוין לעיל ובמידה והצילום אינו ברור, אבקשך להתקשר לטלפון הר"מ.

בברכה,

מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על היישובים היהודיים ביהודה ושומרון

י"ז בתמוז תשנ"ז
22 ביולי 1997
תיק: גוש-עציון
מס': 6671/112-97

לכבוד
שילה גל
ראשית המועצה האזורית גוש-עציון

שלום רב,

הנדון : רכישת הון מניות נוסף בחברת יודאיקה ביהודה בע"מ

רצ"ב אשור למועצה לרכישת הון מניות נוסף לחברת יודאיקה ביהודה.
אני מזכיר שביקשתי לקבל תזכיר התאגדות מתוקן של החברה ובו הוראות
סעיף קטן 57(א)(12)(ה) לתקנון.

בכבוד רב,

בנימין ריקרדו
הממונה ב"ר"ש

העתק: אנה חזן, המינהל לשלטון מקומי
דוד רותם, היועץ המשפטי לגוש עציון
רות גולן, מנכ"ל יודאיקה ביהודה בע"מ (למכתבך מיום 6.7.97).



6671/112-97

אשור לרכישת הון מניות בתאגיד

לפי סעיף 57(א)(12)(ה) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון), התשל"ט-1997

על פי האמור בסעיף 57(א)(12)(ה) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון), התשל"ט-1979 אני מאשר למועצה האזורית גוש-עציון לרכוש הון מניות בסך 200,000 שקלים חדשים בחברת יודאיקה ביהודה בע"מ.

אשור זה הוא בנוסף לאשור שניתן ביום 22.6.97 לרכישת הון מניות בסך 300,000 ש"ח.


בנימין דיקרוד
הממונה

| י"ז | בתמוז | תשנ"ז |
|-----|-------|-------|
| 22 | ביולי | 1997 |

לשם מידע וזיהוי



מחוז יהודה ושומרון
1997
20-07-1997
נתקבל

א: בני רוקח, הממונה
למטה: רחל גילן

14.7.97

בני שלום,

אבקלם של שלום גל, מנכ"ל פוסטאוקו
ישיבה מערב מנכ"ל של החברה לפיתוח
גוש עציון בגבול פקולטה של יוצאניקה
היהודים בע"מ.

בהערכה,



החברה לפיתוח גוש עציון

מועצה אזורית גוש עציון

ד.ד. צפון יהודה מיינוד 50433

טל. 02-931387 פקס 02-932388

13-07-1997

נתקבל

9 בפברואר 1995

פרוטוקול ישיבת מועצת מנהלים מיום 26.1.95

נוכחים: שילה גל, חגי פניני, יעקב כץ (אלון שבות), בן ארי (הר גילה),
שושי (נווה דניאל), אורי עוזרי (ראש צורים), דני רוזנמן
(כרמי צור), יוחאי (מגדל עוז), נפתלי טל (בת עין).

1. שילה גל מסר סקירה כללית על התפתחות החברה, מטרותיה, מצבה בעבר
ובהווה לקבלת תמונה כללית על החברה עבור החברים החדשים שנוכחו
בישיבה.

2. נמסר דו"ח מנכ"ל.

3. אושרה הצעת ההנהלה לחלוקת הסמכויות בהסתייגות דלהלן:

סעיף 5 סמכויות המנכ"ל תנוסח כדלהלן:

ביצוע פרויקטים עד לסך של מיליון ש"ח וזאת לתקופה מוגבלת של חצי
שנה מהיום, בתום חצי שנה יובא הנושא לדיון והחלטה מחדש.

4. הוחלט להקים חברת בת שתעסוק ברכוז תשלובות אמנות לעולם היהודי בגוש
עציון וסביבתו.

5. הוצג ונדון דו"ח רווח והפסד לחודשים ינואר ספטמבר 94.

רשם: דני רוזנמן

מרכז יודאיקה בעציון



מרכז יודאיקה בעציון
Etzion Judaica Center

6 יולי, 1997
א' תמוז, תשנ"ז

יודאיקה ביהודה בע"מ



לכבוד
מר בנימין ריקרדו, הממונה על הישובים הישראליים ביו"ש
משרד הפנים
ת.ד. 915
גבעת זאב, ירושלים 90917

**הנדון: אישור לרכישת הון מניות בתאגיד
מספרכם 6671/6416**

אנו מבקשים לאשר למוא"ז גוש עציון רכישת הון מניות נוסף בס"ך 200,000 ש"ח
בחברת יודאיקה ביהודה בע"מ.

בתודה מראש
ובכבוד רב,

רות גולן
מנכ"ל

העתק:
מר שילה גל, ראש המוא"ז גוש עציון

צומת גוש עציון 90433
טל. 972-2-9931388
פקס. 972-2-9932388

Gush Etzion Junction 90433
Tel. 972-2-9931388
Fax. 972-2-9932388

אכפון: ט"כמט ה יור-גולן למחלקה גולן גרין
17744

מדינת ישראל
משרד הפנים

הממונה על היישובים היהודיים ביהודה ושומרון

י"ז בסיון תשנ"ז
22 ביוני 1997
תיק: גוש-עציון
מס': 6671/6416

לכבוד

שילה גל
ראש המועצה האזורית גוש-עציון.

שלום רב,

הנדון : הון מניות יודאיקה בע"מ.

הופתעתי מאוד לקבל ממך את מסמכי היסוד של החברה שבנדון, שהמועצה האזורית גוש-עציון היא בין מייסדיה. בניגוד לאמור בסעיף 57(א)(12) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון) התשל"ט-1979, ייסוד החברה לעולם לא הובא לאישורי ובמסמכי הייסוד של החברה לא מצאתי את ההוראות המחייבות על פי האמור בסעיף קטן 57(א)(12)(ה) לתקנון.

אני מצרף בזה את האשור המבוקש אך במקביל מבקש לקבל ללא דחוי תזכיר מתוקן, ובו הוראות סעיף קטן 57(א)(12)(ה) וזאת כמובן לאחר קבלת החלטה מתאימה במועצת המנהלים.

בכבוד רב,


בנימין דייקנדו
הממונה ביד"ש

העתק: אנה חזן, המינהל לשלטון מקומי
דוד רותם, היועץ המשפטי לגוש-עציון
רשם החברות (מס' חברה 6-222429-51)



6671/6416

אשור לרכישת הון מניות בתאגיד

לפי סעיף 57(א)(12)(ה) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון), התשל"ט-1997

על פי האמור בסעיף 57(א)(12)(ה) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון), התשל"ט-1979 אני מאשר למועצה האזורית גוש-עציון לרכוש הון מניות בסך 300,000 שקלים חדשים בחברת יודאיקה ביהודה בע"מ.


בנימין יקודג
הממונה

| י"ז | בסיון | תשנ"ז |
|-----|-------|-------|
| 22 | כיוני | 1997 |

בס"ד



מועצה אזורית גוש עציון

לשכת ראש המועצה

י"ב סיון, תשנ"ז
17 יוני, 1997

הגדה ושומרון
17-06-1997
תקבל
1704

לכבוד
מר בנימין ריקרדו
הממונה על הישובים באי"ש
גבעת זאב

שלום רב,

הנדון: הון מניות יודאיקה ביהודה בע"מ

המועצה מבקשת אישורך לרכישת הון מניות ביודאיקה ביהודה בע"מ, בהתאם לתזכיר ההתאגדות.

המועצה תקבל מענק ממשרד התיירות בסך - 300,000 ש"ח, וסכום זה יועבר ליודאיקה ביהודה בע"מ - כהון מניות המועצה.

בכבוד רב

שילה גל
ראש המועצה

- * אלון שבת
- * אלעזר
- * בת עין
- * הר גילה
- * כפר עציון
- * כרמי צור
- * מגדל עוז
- * מצד
- * מעלה עמוס
- * נוה דניאל
- * נוקדים
- (אל דוד)
- * קדר
- * ראש צורים
- * תקוע